



## ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Sunnanäng i Lindsdal



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Sunnanäng i Lindsdal med säte i Kalmar org.nr. 769630-1881 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kalmar kommun:

| Fastighet              | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------------|---------------|----------------------|
| Sunnanäng 97           |               | 2017 och 2018        |
| <b>Totalt 1 objekt</b> |               |                      |

Föreningen äger fastigheten ovan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-06-30.

| Antal                   | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 36                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2646                     |
| 35                      | p-platser                             | 0                        |
| <b>Totalt 71 objekt</b> |                                       | <b>2646</b>              |

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 3 rok, 18 st 4 rok.



**Styrelsens sammansättning**

| Namn                    | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|-------------------------|------------|------------|------------|
| Ingemar Hedlund         | Ordförande | 2022-07-01 |            |
| Ingemar Hedlund         | Ledamot    | 2021-06-23 |            |
| Jennifer Engman         | Ordförande | 2021-06-23 | 2022-07-01 |
| Jennifer Engman         | Ledamot    | 2019-02-04 |            |
| Bo Rundqvist            | Ledamot    | 2021-06-23 | 2022-07-01 |
| Jannice Olsson          | Ledamot    | 2018-06-27 | 2022-07-01 |
| Jenny Wedin             | Ledamot    | 2022-07-01 |            |
| Karolina Natali Bergman | Ledamot    | 2022-07-01 |            |
| Andreas Svensson        | Ledamot    | 2019-02-04 | 2022-07-01 |
| Andreas Johansson       | Ledamot    | 2021-06-23 |            |
| Olof Järnland           | Ledamot    | 2020-06-23 | 2022-07-01 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Olof Järnland, Jannice Olsson, Bo Rundqvist, Andreas Svensson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Bo Rundqvist, Jannice Olsson, Jenny Wedin, Ingemar Hedlund, Karolina Natali Bergman, Andreas Svensson, Andreas Johansson, Jennifer Engman, Olof Järnland.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Mohammed Daabas Från BoRevision i Sverige AB , vald av föreningen.

Valberedning har varit:Tore Lindeborg och Ylva Engdahl, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21. På stämman deltog 13 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +20% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-12-05.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

| Årtal | Ändamål                                  |
|-------|------------------------------------------|
| 2024  | OVK Besiktning                           |
| 2027  | OVK Besiktning samt Rensning Ventkanalar |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 148    | 122    | 160    | 192    | 44     |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 11 758 | 11 851 | 11 921 | 11 984 | 12 047 |
| Räntekänslighet, %                     | 19     | 20     | 20     | 21     | 21     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 170    | 143    | 137    | 136    | 123    |
| Driftskostnad, kr/kvm                  | 350    | 390    | 284    | 247    | 348    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 618    | 600    | 582    | 582    | 582    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 704    | 688    | 661    | 663    | 650    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 1 862  | 1 820  | 1 750  | 1 755  | 1 719  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -294   | -416   | -201   | -84    | -416   |
| Soliditet, %                           | 56     | 56     | 56     | 56     | 56     |

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta)  
Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta)  
Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna  
Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta)  
Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta)  
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)  
Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 42 000 000                 | 0                                                                      | 0                         | 42 000 000                 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 418 654                    | 0                                                                      | 455 219                   | 873 873                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>42 418 654</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>455 219</b>            | <b>42 873 873</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -1 595 199                 | -415 682                                                               | -455 219                  | -2 466 100                 |
| Årets resultat, kr                    | -415 682                   | 415 682                                                                | -293 714                  | -293 714                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-2 010 881</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-748 933</b>           | <b>-2 759 814</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>40 407 773</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-293 714</b>           | <b>40 114 059</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 550 000 kr samt ianspråktagande skett med 94 781 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -2 010 881        |
| Årets resultat, kr                                  | -293 714          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -550 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 94 781            |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-2 759 814</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-2 759 814</b> |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

|                                                   |       | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                            |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 1 862 396                | 1 819 792                |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                      |       | <b>1 862 396</b>         | <b>1 819 792</b>         |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 3 | -926 829                 | -1 030 809               |
| Övriga externa kostnader                          | Not 4 | -171 037                 | -140 641                 |
| Personalkostnader                                 | Not 5 | -40 134                  | -53 924                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -591 514                 | -591 514                 |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                     |       | <b>-1 729 514</b>        | <b>-1 816 888</b>        |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |       | <b>132 882</b>           | <b>2 904</b>             |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                         |       |                          |                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |       | -426 596                 | -418 586                 |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                   |       | <b>-426 596</b>          | <b>-418 586</b>          |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |       | <b>-293 714</b>          | <b>-415 682</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |       | <b>-293 714</b>          | <b>-415 682</b>          |

# BALANSRÄKNING

|                                               |        | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 7  | 70 418 480        | 71 009 994        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |        | 70 418 480        | 71 009 994        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>70 418 480</b> | <b>71 009 994</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |        |                   |                   |
| Kundfordringar                                |        | -291              | 0                 |
| Övriga fordringar                             | Not 8  | 1 192 116         | 1 119 391         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 9  | 18 360            | 17 484            |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |        | 1 210 185         | 1 136 874         |
| Kassa och bank                                | Not 10 | 92                | 92                |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |        | 92                | 92                |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>1 210 277</b>  | <b>1 136 966</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>71 628 757</b> | <b>72 146 960</b> |

# BALANSRÄKNING

|                                                    | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>          |                   |                   |
| <strong>Eget kapital</strong>                      |                   |                   |
| <i><strong>Bundet eget kapital</strong></i>        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                    | 42 000 000        | 42 000 000        |
| Fond för yttre underhåll                           | 873 873           | 418 654           |
| <i><strong>Summa bundet eget kapital</strong></i>  | <u>42 873 873</u> | <u>42 418 654</u> |
| <i><strong>Ansamlad förlust</strong></i>           |                   |                   |
| Balanserat resultat                                | -2 466 100        | -1 595 199        |
| Årets resultat                                     | -293 714          | -415 682          |
| <i><strong>Summa ansamlad förlust</strong></i>     | <u>-2 759 814</u> | <u>-2 010 881</u> |
| <strong>Summa eget kapital</strong>                | <u>40 114 059</u> | <u>40 407 773</u> |
| <strong>Skulder</strong>                           |                   |                   |
| <i><strong>Långfristiga skulder</strong></i>       |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                        | Not 11 16 277 500 | 29 215 250        |
| <i><strong>Summa långfristiga skulder</strong></i> | <u>16 277 500</u> | <u>29 215 250</u> |
| <i><strong>Kortfristiga skulder</strong></i>       |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                        | 14 835 250        | 2 143 500         |
| Leverantörsskulder                                 | 88 500            | 99 034            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | Not 12 313 448    | 281 403           |
| <i><strong>Summa kortfristiga skulder</strong></i> | <u>15 237 198</u> | <u>2 523 937</u>  |
| <strong>Summa skulder</strong>                     | <u>31 514 698</u> | <u>31 739 187</u> |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>    | <u>71 628 757</u> | <u>72 146 960</u> |

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

120 år

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

|                                                | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                   |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                           | 1 634 904                | 1 587 168                |
| Hysesintäkt bostäder                           | 0                        | 131                      |
| Hysesintäkt garage och bilplatser              | 92 600                   | 95 100                   |
| Hysesintäkt övrigt                             | 22 500                   | 17 000                   |
| Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni       | 107 568                  | 107 568                  |
| Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter     | 4 824                    | 12 825                   |
| Övriga primära intäkter och ersättningar       | 0                        | 0                        |
|                                                | <b>1 862 396</b>         | <b>1 819 792</b>         |
| <b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>                   |                          |                          |
| Reparationer                                   | -27 941                  | -46 165                  |
| El                                             | -104 347                 | -58 679                  |
| Uppvärmning                                    | -214 490                 | -187 314                 |
| Vatten                                         | -130 756                 | -132 150                 |
| Renhållning                                    | -52 752                  | -50 705                  |
| Bevakningskostnader                            | 0                        | -1 222                   |
| TV, bredband, iptelefoni                       | -107 709                 | -107 734                 |
| Obligatoriska besiktningar                     | -2 700                   | -60 525                  |
| Förvaltningskostnader                          | -160 414                 | -193 692                 |
| Försäkringar                                   | -29 618                  | -34 309                  |
| Periodiskt underhåll                           | -94 781                  | -147 346                 |
| Övriga driftskostnader                         | -1 321                   | -10 968                  |
|                                                | <b>-926 829</b>          | <b>-1 030 809</b>        |
| <b>Specifikation till periodiskt underhåll</b> |                          |                          |
| Underhåll bostäder                             | 0                        | -26 878                  |
| Underhåll installationer                       | -91 531                  | 0                        |
| Underhåll mark och utemiljö                    | -3 250                   | -120 468                 |
|                                                | <b>-94 781</b>           | <b>-147 346</b>          |
| <b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          |                          |                          |
| Externt revisionsarvode                        | -14 150                  | -13 875                  |
| Övriga förvaltningskostnader                   | -130 923                 | -116 795                 |
| Kostnader överlåtelse och panter               | -5 276                   | -9 971                   |
| Förbrukningsinventarier                        | -15 688                  | 0                        |
| Stämma och styrelse                            | -5 000                   | 0                        |
|                                                | <b>-171 037</b>          | <b>-140 641</b>          |
| <b>Not 5 PERSONALKOSTNADER</b>                 |                          |                          |
| Medelantal anställda                           | Inga                     | Inga                     |
| Arvode till styrelsen                          | -25 800                  | -42 000                  |
| Övriga arvoden                                 | -4 000                   | 0                        |
| Sociala avgifter                               | -9 834                   | -11 924                  |
| Utbildning                                     | -500                     | 0                        |
|                                                | <b>-40 134</b>           | <b>-53 924</b>           |
| <b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>                     |                          |                          |
| Byggnader                                      | -591 514                 | -591 514                 |
|                                                | <b>-591 514</b>          | <b>-591 514</b>          |

2022-12-31

2021-12-31

**Not 7 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

70 981 663

70 981 663

Ingående anskaffningsvärde mark

2 335 235

2 335 235

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden****73 316 898****73 316 898****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-2 306 904

-1 715 390

Årets avskrivningar byggnader

-591 514

-591 514

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan****-2 898 418****-2 306 904****Utgående redovisat värde****70 418 480****71 009 994**

Redovisade värden byggnader

68 083 245

68 674 759

Redovisade värden mark

2 335 235

2 335 235

**Fastighetsbeteckning:** Kalmar Sunnanäng 97**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

2017

36 000 000

4 631 000

40 631 000

36 200 000

**36 000 000****4 631 000****40 631 000****36 200 000****Ställda säkerheter****2022-12-31****2021-12-31**

Fastighetsinteckning

32 000 000

32 000 000

**Summa ställda säkerheter****32 000 000****32 000 000****Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

1 192 116

1 119 391

**1 192 116****1 119 391****Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

18 360

17 484

**18 360****17 484****Not 10 KASSA OCH BANK**

Handelsbanken

92

92

**92****92**

2022-12-31

2021-12-31

**Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut                                                             | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Stadshypotek AB                                                          | 0,90%     | 2026-01-30 | 14 600 000        | 100 000                 |
| Stadshypotek AB                                                          | 2,55%     | 2025-04-30 | 1 897 500         | 120 000                 |
| Stadshypotek AB                                                          | 3,65%     | 2023-01-30 | 14 615 250        | 120 000                 |
|                                                                          |           |            | <b>31 112 750</b> | <b>340 000</b>          |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           |           |            |                   | <b>16 277 500</b>       |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                                |           |            |                   | 220 000                 |
| Lån som ska konverteras inom ett år                                      |           |            |                   | 14 615 250              |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld                           |           |            |                   | <b>14 835 250</b>       |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       |           |            |                   | 1,39%                   |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             |           |            |                   | 1 360 000               |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till |           |            |                   | 29 412 750              |
| Finns det Swap-avtal i föreningen?                                       |           |            |                   | Nej                     |

**Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 52 302         | 33 498         |
| Upplupna räntekostnader                             | 73 853         | 69 597         |
| Upplupen revision                                   | 14 900         | 15 000         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 172 393        | 151 251        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0              | 12 057         |
|                                                     | <b>313 448</b> | <b>281 403</b> |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Andreas Johansson

Ingemar Hedlund

Jennifer Engman

Jenny Wedin

Karolina Natali Bergman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mohammed Daabas

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sunnanäng i Lindsdal, org.nr. 769630-1881

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sunnanäng i Lindsdal för räkenskapsåret 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sunnanäng i Lindsdal för räkenskapsåret 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Sunnanäng i Lindsdal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**INGEMAR HEDLUND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 19:19:58



**KAROLINA NATALI BERGMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 20:22:01



**JENNY WEDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 19:18:00



**ANDREAS JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 19:14:18



**JENNIFER ENGMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 22:59:00



**MOHAMMED DAABAS**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 11:22:20



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Sunnanäng i Lindsdal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MOHAMMED DAABAS**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 11:22:13



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.