

Årsredovisning

Bostadsrättsförening Spettet 7 i Lund

769628-0176

Styrelsen för Bostadsrättsförening Spettet 7 i Lund får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hur upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Lund Spettet 7 i Lunds kommun. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-11-22.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring hos Länsförsäkringar.

Föreningens styrelse:

	Funktion:	Vald t.o.m. stämma:
Johan Råde	Ordförande	2023
Lars Henriksson	Ledamot	2024
Carl-Henric Nilsson	Ledamot	2024
Lydia Karadak	Ledamot	2024
Fabian Solberg	Ledamot	2023
Eva Johansson	Ledamot	2024
Hanna Östbring	Suppleant	2024

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två firmatecknare i förening

Revisor:

Gustav Jönsson.

Förvaltning:

KPO Förvaltnings AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Sekant Fastighetsservice AB har svarat för fastighetsskötseln.

Föreningen upplåter 42 bostadslägenheter med en totalyta på 2033 kvm samt 1 hyreslokal med en yta på 264 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 genomfördes 2-årsbesiktning för hela fastigheten.

Ett nytt avtal med Sekant om fastighetsskötsel har handlats upp.

Två lån i Ålandsbanken har omförhandlats och nya mer fördelaktiga lån har tagits i Handelsbanken.

Leverantören Ownit skickade retroaktiv debitering på cirka 150 000 kr för 3 års TV-avgifter som de glömt fakturera.

Medlemsinformation

Vid årets slut uppgick antalet medlemmar i föreningen till 79 st (79 st).
Föregående års medlemsantal inom parentes.

Under året har 2 st överlåtelse ägt rum.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.
Årsavgifterna höjdes med 20% från och med 2023-01-01.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	2 007	1 927	2 180	92
Resultat efter finansiella poster	697	-356	97	-19
Soliditet %	73	73	73	73
Lån per kvm	14 596	14 861	14 936	15 049
Årsavgifter per kvm	566	566	665	665

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	93 940 000	203 300	-307 765	-355 332
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-355 332	355 332
Avsättning till underhållsfond		101 650	-101 650	
Årets resultat				-697 152
Belopp vid årets utgång	93 940 000	304 950	-764 747	-697 152

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-764 747
Årets resultat	-697 152
Summa	-1 461 899

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-1 461 899
Summa	-1 461 899

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 007 597	1 927 183
Övriga rörelseintäkter		1 800	4 300
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 009 397	1 931 483
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-883 194	-736 572
Övriga externa kostnader	4	-333 072	-189 468
Personalkostnader		-108 356	-78 195
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-844 584	-844 584
Summa rörelsekostnader		-2 169 206	-1 848 819
Rörelseresultat		-159 809	82 664
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-537 346	-437 996
Summa finansiella poster		-537 343	-437 996
Resultat efter finansiella poster		-697 152	-355 332
Resultat före skatt		-697 152	-355 332
Årets resultat		-697 152	-355 332

BALANSRÄKNING

1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

125 703 474

126 548 058

Summa materiella anläggningstillgångar

125 703 474

126 548 058

Summa anläggningstillgångar

125 703 474

126 548 058

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

3 752

6

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

68 907

50 379

Summa kortfristiga fordringar

72 659

50 385

Kassa och bank

7

Kassa och bank

1 035 435

1 679 794

Summa kassa och bank

1 035 435

1 679 794

Summa omsättningstillgångar

1 108 094

1 730 179

SUMMA TILLGÅNGAR

126 811 568

128 278 237

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	93 940 000	93 940 000
Fond för yttre underhåll	304 950	203 300
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>94 244 950</i>	<i>94 143 300</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-764 747	-307 765
Årets resultat	-697 152	-355 332
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 461 899</i>	<i>-663 097</i>
Summa eget kapital	92 783 051	93 480 203
Långfristiga skulder	8	
Övriga skulder till kreditinstitut	33 174 832	33 897 600
Summa långfristiga skulder	33 174 832	33 897 600
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	345 312	230 400
Leverantörsskulder	76 634	70 912
Skatteskulder	81 808	95 478
Övriga skulder	74 135	75 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	275 796	428 188
Summa kortfristiga skulder	853 685	900 434
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	126 811 568	128 278 237

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avsättning till underhållsfond har gjorts enligt stadgarna (50:- per kvm BOA).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	Procent	År
Byggnader och mark	1%	100

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	1 150 625	1 150 625
Hyror, lokaler	547 648	537 736
Eldebitering	179 796	109 294
Fiber	129 528	129 528
Summa	2 007 597	1 927 183

Not 3 Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	68 728	61 742
Städning	43 927	41 928
Kostnad för bevakning	5 748	5 556
Fastighetsförsäkring	35 405	34 332
Fastighetsskatt	45 530	95 478
Reparationer	14 785	15 807
El	265 100	204 974
Värme	182 929	186 043
Vatten och avlopp	40 917	38 434
Sophämtning	55 624	52 061
Övriga fastighetskostnader	124 501	217
Summa	883 194	736 572

I posten fastighetsskatt 2021 ingår även skatt som tillhör 2020.

Posten övriga fastighetskostnader avser 2-årsbesiktning som är gjord 2022.

Not 4 Övriga externa kostnader	2022	2021
Programvaror	1 029	1 172
Ersättning till revisor	23 375	29 895
Redovisningstjänster enligt avtal	67 632	66 312
Redovisningstjänster utöver avtal	1 375	4 125
Bankkostnader	3 457	2 756
IT-tjänster	5 250	5 250
Kostnad för föreningsstämma	2 565	0
Konsultarvoden	6 250	6 579
Fiber/TV	214 200	66 827
Föreningsavgifter	2 500	0
Övriga externa kostnader	5 439	6 552
Summa	333 072	189 468

Kostnaden för Fiber/TV är högre 2022 eftersom leverantören missat att fakturera för TV-delen.

Not 5 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	128 237 226	128 237 226
Utgående anskaffningsvärden	128 237 226	128 237 226
Ingående avskrivningar	-1 689 168	-844 584
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-844 584	-844 584
Utgående avskrivningar	-2 533 752	-1 689 168
Redovisat värde	125 703 474	126 548 058

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	34 229	32 293
Förutbetalda IT-tjänster	0	5 250
Förutbetald bredband	23 226	10 752
Förutbetald årsavgift Boappa	2 084	2 084
Förutbetald programlicens	368	0
Upplupen intäkt indexhöjning lokal	9 000	0
Summa	68 907	50 379

Not 7 Kassa och bank	2022-12-31	2021-12-31
Ålandsbanken	2 943	1 177
Handelsbanken	1 032 492	1 678 617
Summa	1 035 435	1 679 794

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut	2022-12-31	2021-12-31
Ålandsbanken 2311 51 436 62	0	11 318 400
Ålandsbanken 2311 51 436 54	11 203 200	11 318 400
Handelsbanken 17-265681-58362	11 142 544	11 491 200
Handelsbanken 17-265681-246301	11 174 400	0
Avgår nästa års amortering	-345 312	-230 400
Summa	33 174 832	33 897 600

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	2 044	86 916
Förutbetalda hyror	136 465	248 550
Upplupet arvode revisor	20 000	20 000
Upplupen el	37 237	29 285
Upplupen värme	24 400	27 620
Upplupen renhållning	4 918	4 600
Upplupet arvode styrelse	36 225	0
Upplupna sociala avgifter	11 382	11 217
Upplupet konsultarvode	3 125	0
Summa	275 796	428 188

Not 10 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	34 520 000	80 000 000
Summa ställda säkerheter	34 520 000	80 000 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 20% från och med 2023-01-01.

UNDERSKRIFTER

Lund, enligt datum för digital signatur

Johan Råde

Eva Johansson

Carl-Henric Nilsson

Lars Henriksson

Fabian Solberg

Lydia Karadak

Min revisionsberättelse har lämnats, enligt datum för digital signatur

Gustav Jönsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
09.05.2023 09:15

SENT BY OWNER:
Maria Jönsson • 08.05.2023 05:59

DOCUMENT ID:
BkxZnmII42

ENVELOPE ID:
r1ZhmX8N3-BkxZnmII42

DOCUMENT NAME:
769628-0176 Bostadsrättsförening Spettet 7 i Lund 20221231.pdf
10 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS HENRIKSSON macholasse@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2023 07:10 08.05.2023 06:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/19) IP: 31.211.247.13
2. JOHAN RÅDE johan.rade@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2023 07:11 08.05.2023 07:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/05/02) IP: 31.211.247.29
3. Eva Johansson eva.johansson@sony.com	Signed Authenticated	08.05.2023 09:10 08.05.2023 09:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/01/14) IP: 195.2.41.11
4. Carl-Henric Lennart Nilsson carl-henric.nilsson@kunskapspartn er.se	Signed Authenticated	08.05.2023 10:21 08.05.2023 10:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/05/10) IP: 172.226.52.1
5. LYDIA KARADAK lydia.karadak@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2023 08:05 08.05.2023 07:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/10/21) IP: 195.198.124.42
6. FABIAN SOLBERG fabian.solberg@telia.com	Signed Authenticated	09.05.2023 08:42 09.05.2023 08:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/09/17) IP: 31.211.247.18
7. GUSTAV JÖNSSON gjevbyra@outlook.com	Signed Authenticated	09.05.2023 09:15 09.05.2023 09:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/10/15) IP: 213.102.74.136

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Spettet 7 i Lund
Org.nr. 769628-0176

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spettet 7 i Lund för år 2022.

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". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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.

- 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.
- 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.
- 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Spettet 7 i Lund för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Malmö, enligt datum för digital signering

Gustav Jönsson

Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
09.05.2023 09:17

SENT BY OWNER:
Maria Jönsson • 09.05.2023 08:46

DOCUMENT ID:
HJuBhvDNh

ENVELOPE ID:
BywB2PwE3-HJuBhvDNh

DOCUMENT NAME:
001 Revisionsberättelser ISA_Föreningar.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GUSTAV JÖNSSON gjrevbyra@outlook.com	Signed Authenticated	09.05.2023 09:17 09.05.2023 09:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/10/15) IP: 213.102.74.136

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed