

---

# Årsredovisning

BRF Lorden i Gränden  
Organisationsnummer: 769609-4981

2022-01-01 – 2022-12-31



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	8
Balansräkning .....	9
Noter .....	11



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lorden i Gränden  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-04-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-09.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år, framförallt beroende på att föreningen har haft klart lägre underhållskostnader än under föregående år. El- och vattenkostnader har ökat samtidigt som att värme- och sophämningskostnader har minskat.

I resultatet ingår avskrivningar med 248 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 30 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 138 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 6 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kullen Östra 25 i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns 1 st byggnad med 30 st lägenheter samt 5 uthyrningslokaler. Byggnaden är uppförd 1945. Fastigheternas adress är Nedre Långvinkelsgatan 31 samt Bomgränden 1 - 3.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	9
3 rum och kök	11
4 rum och kök	4

### Dessutom tillkommer

Beskrivning	Antal
Lokaler	5

W TA G-S  
AM CB of

Total tomtarea	1 354 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	2 047 m <sup>2</sup>
Bostäder hyresrätt	103 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 150 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	304 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	304 m <sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrbingsbar yta 242 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	34 014 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 281 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8,36 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Administrativ och ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel och städ
Thyssen Krupp Elevator AB	Hisservice
Vattenfall	Elhandel
Tele2	Kabel-TV
Tocama Consulting AB	Service rökluckor

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 194 tkr och planerat underhåll för 316 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens nya underhållsplan är skapad och kommer att uppdateras årligen och kommer att visa underhållsbehovet långt fram i tiden. Detta underlättar budgetering av avsättning till underhållsfonden samt att årsavgiften kan hållas på en jämnare nivå över tiden.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till ca 17 195 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 719 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 739 tkr.

Föreningens underhållsfond har vid årets utgång ett saldo på 2 374 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1988	
Takreovering	2014	Avsåg plåtdetaljer
Markytor	2014	Delar av innergården
Nya maskiner i tvättstugan	2015	
Gemensamma utrymmen	2021	Takfläkt, mur, soprum etc.
Installationer	2021	Dörrstängare
Huskropp utvändigt	2021	Dörrar, fönster etc.
Markytor	2021	Innergård i samband med soprum

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Tvättutrustning	7 042
Fönster, dörrar, plåtarbete, markiser etc.	256 157
Diverse mindre reparationer och underhåll	53 202

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Nyström	Ordförande	2023
Christina Savran	Sekreterare	2023
Göran Svanberg	Ledamot	2023
Aziz Majnooni	Ledamot	2023
Bo Dettner	Ledamot	2023

#### Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Hansson	Suppleant	2023
Peter Logan	Suppleant	2023

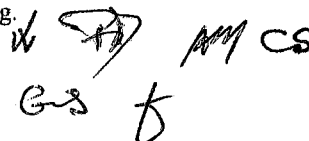
#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Frummerin	Förtroendevald revisor	2023
Hans Ehrlinder	Auktoriserad revisor	2023

#### Valberedning

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pia Dettner	2023
Mia Shergill	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Handwritten signatures and initials, including 'CS' and 'G-S'.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 38 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 694 kr/m<sup>2</sup>/år.

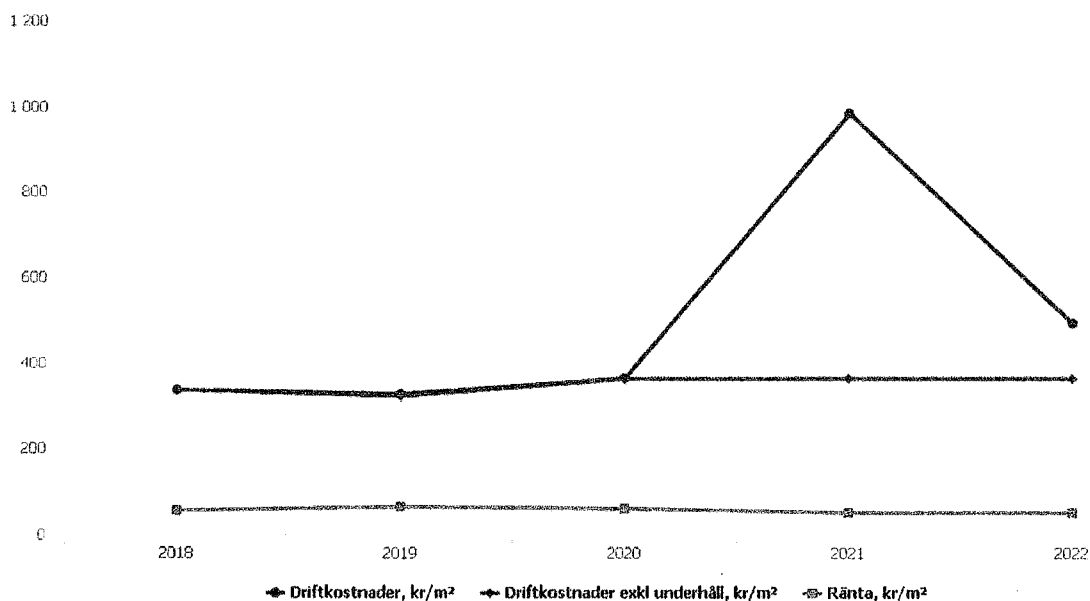
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret inga överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt förutom två som upplåts med hyresrätt.

W  
Gus  
ES AM  
f

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 702	1 672	1 705	1 668	1 611
Årets resultat	-218	-1 342	64	308	220
Resultat exklusive avskrivningar	30	-1 094	312	556	468
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	301	301	368	122	143
Balansomslutning	41 208	41 721	43 056	43 134	42 899
Soliditet %	61	61	62	62	61
Likviditet %	669	460	864	741	672
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	694	694	694	680	655
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	491	983	363	326	335
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	362	362	361	321	335
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	50	50	59	63	54
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	968	795	1 115	749	632
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 447	6 488	6 529	6 569	6 610



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

*W* *FA* *AM* *CS* *G&S* *f*

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	25 124 199	34 481	28 725 215	1 951 847	-29 091 856	-1 342 308
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 342 308	1 342 308
Reservering underhållsfond				739 000	-739 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-316 401	316 401	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			-184 337		184 337	
Årets resultat						-218 300
Vid årets slut	25 124 199	34 481	28 540 878	2 374 446	-30 672 426	-218 300

## Resultatdisposition


Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-30 434 164
Återföring uppskrivningsfond	184 337
Årets resultat	-218 300
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-739 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	316 401
<b>Summa</b>	<b>-30 890 726</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 30 890 726

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

W 



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 701 720	1 671 618
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 594	20 687
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 714 314</b>	<b>1 692 305</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 204 288	-2 411 948
Övriga externa kostnader	Not 5	-313 686	-214 373
Personalkostnader	Not 6	-57 802	-42 202
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-248 252	-248 252
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 824 028</b>	<b>-2 916 775</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-109 715</b>	<b>-1 224 470</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 687	5 201
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-122 272	-123 039
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-108 585</b>	<b>-117 838</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-218 300</b>	<b>-1 342 308</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-218 300</b>	<b>-1 342 308</b>

f-GoS

CS AM

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	39 176 027	39 424 278
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 176 027</b>	<b>39 424 278</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 176 027</b>	<b>39 424 278</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 11	10 923	2 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	10 477	104 722
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>21 400</b>	<b>107 408</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	2 010 801	2 189 791
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 010 801</b>	<b>2 189 791</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 032 201</b>	<b>2 297 976</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>41 208 228</b>	<b>41 721 477</b>

GS

4

~~GS~~ GS/09

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	25 158 680	25 158 680	
Uppskrivningsfond	28 540 879	28 725 215	
Fond för yttre underhåll	2 374 445	1 951 847	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>56 074 004</b>	<b>55 835 742</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-30 672 426	-29 091 856	
Årets resultat	-218 300	-1 342 308	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-30 890 726</b>	<b>-30 434 164</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>25 183 278</b>	<b>25 401 578</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 721 000	15 821 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 721 000</b>	<b>15 821 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	100 000	100 000
Leverantörsskulder		56 024	99 689
Skatteskulder		2 193	3 107
Övriga skulder	Not 15	16 123	15 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	129 609	280 615
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>303 949</b>	<b>498 898</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>41 208 228</b>	<b>41 721 477</b>

GrS  
f  
CS

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Mark är inte föremål för avskrivningar.		

*Handwritten notes:* A checkmark is next to the text. To the right, there are several handwritten signatures and initials, including "GS" and "f".

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 419 600	1 419 600
Hyror, bostäder	138 792	138 792
Hyror, lokaler	143 328	127 404
Rabatter	0	-14 178
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 701 720</b>	<b>1 671 618</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	1 680	1 680
Övriga ersättningar	5 783	13 787
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-1
Övriga rörelseintäkter	5 136	5 221
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>12 594</b>	<b>20 687</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-316 401	-1 522 539
Reparationer	-194 424	-122 685
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-57 710	-58 580
Försäkringspremier	-33 180	-31 921
Kabel- och digital-TV	-34 195	-35 537
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 413	-6 065
Obligatoriska besiktningar	-20 355	-32 994
Snö- och halkbekämpning	0	-15 346
Förbrukningsinventarier	-216	-19 024
Vatten	-81 112	-78 691
Fastighetsel	-48 055	-42 831
Uppvärmning	-242 391	-257 567
Sophantering och återvinning	-53 971	-55 349
Förvaltningsarvode drift	-111 866	-132 820
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 204 288</b>	<b>-2 411 948</b>

*GJS*  
*J*  
*CS*  
*W*

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-142 178	-132 628
Arvode, yrkesrevisorer	-37 915	-18 000
Övriga förvaltningskostnader	0	-2 206
Kreditupplysningar	-693	-907
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 830	-11 900
Telefon och porto	-6 343	-4 700
Konsultarvoden	-115 997	-42 033
Bankkostnader	-2 300	-1 999
Övriga externa kostnader	-3 430	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-313 686</b>	<b>-214 373</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-41 549	-35 476
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 800	0
Sociala kostnader	-9 453	-6 726
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-57 802</b>	<b>-42 202</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-248 252	-248 252
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-248 252</b>	<b>-248 252</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 061	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 583	5 201
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	29	0
Övriga ränteintäkter	14	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>13 687</b>	<b>5 201</b>

GS  
f

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-122 272	-123 039
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-122 272</b>	<b>-123 039</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	7 382 193	7 382 193
Mark	3 375 885	3 375 885
	<b>10 758 078</b>	<b>10 758 078</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>10 758 078</b>	<b>10 758 078</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**  
Vid årets början

Byggnader	-607 940	-544 025
	<b>-607 940</b>	<b>-544 025</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-63 915	-63 915
	<b>-63 915</b>	<b>-63 915</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**  
**Ackumulerade upp- och nedskrivningar**

Vid årets början, Byggnader	21 290 897	21 290 897
Vid årets början, Mark	9 736 350	9 736 350
Ackumulerad avskrivning av tidigare uppskrivna belopp	-1 753 106	-1 568 770
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-184 337	-184 337
	<b>29 089 804</b>	<b>29 274 141</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**  
**Varav**

Byggnader	26 063 792	26 312 043
Mark	13 112 235	13 112 235

**Taxeringsvärden**

Bostäder	32 800 000	28 800 000
Lokaler	1 214 000	1 481 000

**Totalt taxeringsvärde**

<i>varav byggnader</i>	<i>16 478 000</i>	<i>13 278 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 536 000</i>	<i>17 003 000</i>

GAS  

**Not 11 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	10 923	909
Momsfordringar	0	1 777
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>10 923</b>	<b>2 686</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	33 180
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	62 079
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 377	8 534
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 100	929
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>10 477</b>	<b>104 722</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	1 879	1 879
Bankmedel	1 146 304	1 138 721
Transaktionskonto	862 618	1 049 191
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 010 801</b>	<b>2 189 791</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	15 821 000	15 921 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-100 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>15 721 000</b>	<b>15 821 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,77%	2024-07-28	15 921 000,00	0,00	100 000,00	15 821 000,00
<b>Summa</b>			<b>15 921 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100 000,00</b>	<b>15 821 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 100 000 kr årligen.

*W* *DA* *MA* *GS*



**Not 15 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Mottagna depositioner	12 700	12 700
Skuld för moms	860	0
Skuld sociala avgifter och skatter	1	0
Avräkning hyror och avgifter	-225	0
Skuld till medlem avseende dubbelt betald månadsavgift	2 787	2 787
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>16 123</b>	<b>15 487</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	6 992	6 726
Upplupna räntekostnader	5 075	5 107
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 542	0
Upplupna elkostnader	8 577	3 588
Upplupna värmekostnader	44 150	40 832
Upplupna styrelsearvoden	36 225	35 476
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 359	51 942
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	7 689	136 944
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>129 609</b>	<b>280 615</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000

**Not 18 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

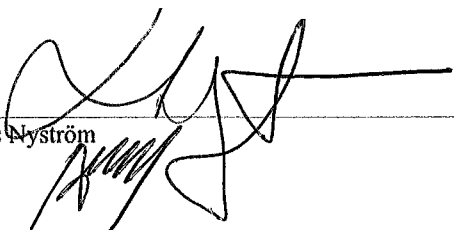
**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

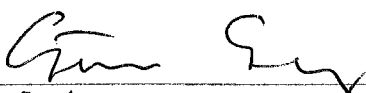
W SJD MM CS

**Styrelsens underskrifter**

Ort och datum 22/3. 2023

  
Lars Nyström


Aziz Majnooni

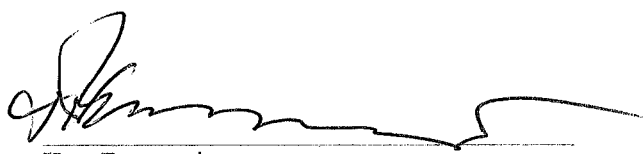
  
Göran Svanberg

  
Christina Savran

  
Bo Dettner

Vår revisionsberättelse har lämnats 6/6-2023

Hans Ehrlinder  
Auktoriserad revisor 

  
Hans Frummerin  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lorden i Gränden

Org.nr 769609-4981

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lorden i Gränden för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### ***Den förtroendevalda revisorns ansvar***

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lorden i Gränden för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

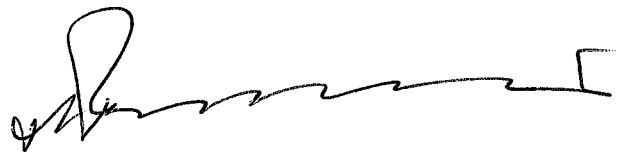
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2023-06-06

Hans Ehrlinder

Auktoriserad revisor



Hans Frummerin

Förtroendevald revisor

Bostadsrättföreningen Lorden i Gränden  
c/o Riksbyggen  
Box 2115  
250 02 Helsingborg

2023-06-06

### Till revisor Hans Ehrlinder

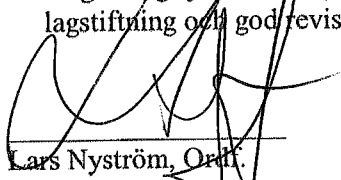
Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av Bostadsrättföreningen Lorden i Grändens finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2022-12-31 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Vi bekräftar följande [utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva].

### Finansiella rapporter


1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget, särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen [, däribland sådana som beräknas till verkligt värde,] är rimliga.
3. Närstående relationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
4. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
5. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet. En förteckning över de felaktigheter som inte har rättats finns som bilaga till detta uttalande.

### Lämnad information

1. Vi har försett dig med:
  - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat.
  - ytterligare information som du har begärt av oss för revisionens syfte.
  - obegränsad tillgång till personer inom företaget som du har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
3. Vi har upplyst dig om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
4. Vi har upplyst dig om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper
  - företagsledningen,
  - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, eller andra personer när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
5. Vi har lämnat all information till dig om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på företagets finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
6. Vi har upplyst dig om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
7. Vi har upplyst dig om vilka företagets närstående är och om alla närstående relationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
8. Vi har lämnat all information till dig om vem/vilka som biträder företaget med redovisnings- och rådgivningstjänster enligt Uppdragsavtalet för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.



Lars Nyström, Ordf.



Aziz Majnooni