

Brf Gamleväg

Årsredovisning 2022

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Gamleväg
769611-0233
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gamleväg, 769611-0233, med säte i Vellinge, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-02-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Fredrik Wennheden	Ordförande	2023
Ingela Nilsson	Ledamot	2024
Per Uneland	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Tomas Albinsson	Suppleant	2023
-----------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vellinge Höllviken 20:36 i Vellinge kommun med därpå uppförd byggnad med 10 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2005. Fastighetens adresser är Gränsvägen 1 A-F samt Gamleväg 12 A-D.

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
4	3	3

Total tomtarea:	1 757 kvm
Total bostadsarea:	873 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-18.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Veterankraft
Securitas Sverige
E.ON
Fortum (start 2022)
Anticimex
Gyllix Co
Freddes underhållsservice
Telia

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Bevakning
Elnät
Elavtal avseende volym
Skadedjursbekämpning
Städning
Vinterrenhållning
Porttelefon

Underhåll och reparationerÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 89 987 kr och planerat underhåll för 1 089 501 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-12-09 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 265 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 304 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 20 juni 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

När det gäller underhållsarbete har det stora projektet under året varit fasadrenoveringen. På rekommendation av Sustend, som uppdaterade föreningens underhållsplan hösten 2021, anlätade styrelsen en konsult, Göran Fors, som sammanställde ett offertunderlag. Tre entreprenörer lämnade offert varvid de också föreslog olika slags åtgärder. Styrelsen träffade entreprenörerna tillsammans med Göran Fors då vi också diskuterade de olika alternativen och dess för- och nackdelar inklusive kostnaderna för de olika alternativen. Vi beslöt oss för att anlita Byggentreprenören i Vellinge AB, BeVe, en firma som i princip uteslutande arbetar med fasadrenoveringar. Entreprenadkontraktet tecknades 2022-09-06, kontraktssumman uppgick till 1.556.250:- inklusive moms. Arbetet startade i oktober månad. Under arbetet med träpanelen på trapphuset upptäcktes att många av panelbrädorna var spruckna o/e murkna varför styrelsen beslöt att all panel skulle bytas. Detta medförde en extrakostnad om 76.688:- inklusive moms. Fasadrenoveringen har tagit längre tid än planerat, delvis pga väderförhållanden och arbetet pausades under jul- och nyårshelgerna. I samband med fasadarbetet har även taken tvättats, ventilationsgaller bytts, nya väggkontakter monterats på balkonger och uteplatser m m. Slutbesiktning är nu planerat till 2023-01-31.

Under året har E.ON bytt samtliga elmätare (ingen kostnad för vare sig föreningen eller medlemmarna).

Då Bredablick Förvaltning bytt samarbetspartner från E.ON till Fortum har föreningen tecknat ett nytt avtal med Fortum.

Efter en lång reklamationsprocess bytte till slut Diplomatdörrar ut fem ytterdörrar, vilka uppvisat olika defekter.

Spolarna underhållsspolade avloppsledningarna i augusti.

Styrelsen beslöt, efter att ha väckt frågan på årsmötet, att installera fem laddboxar med dubbla laddare för el/hybridbilar i carporten. Dessa installeras under januari - februari 2023, kostnaden uppgår till 304.750:- inklusive moms, men föreningen har beviljats bidrag från Naturvårdsverket på halva denna summa.

För att finansiera fasadrenoveringen beslöt styrelsen att uppta ett nytt lån hos SHB om 2 miljoner. Detta medför såklart en merkostnad samtidigt som räntenivåerna har stigit och el- och andra kostnader ökar gjorde att styrelsen beslöt höja årsavgiften med 20 % för 2023. Styrelsen följer utvecklingen och har budgetmöte med vår förvaltare, Bredablick, då vi diskuterar föreningens ekonomi. En ytterligare avgiftshöjning för 2024 kan inte uteslutas, men kommer såklart att om möjligt undvikas.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har inga överlåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 1 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 1 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 13 medlemmar.

0 tillkommande medlem under räkenskapsåret.

0 avgående medlem under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 13 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 20 %.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	730	714	722	710
Resultat efter finansiella poster*	-1 360	-474	-114	-132
Förändring av underhållsfond	-87	-263	89	145
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-1 061	-16	-7	-81
Sparande kr / kvm	-85	184	190	101
Soliditet (%)	51	58	60	60
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	836	812	812	812
Driftskostnad, kr / kvm	407	361	330	381
Energikostnad, kr / kvm	278	226	201	216
Ränta, kr / kvm	174	106	115	99
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	304	202	198	194
Lån, kr / kvm	12 778	10 552	10 321	10 367
Räntekänslighet (%)	15	13	13	13
Snittränta (%)	1,36	1,00	1,12	0,96

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

*Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022 med hänsyn till utfört underhåll samt gjorda avskrivningar. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2023. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
				<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	14 304 212	87 361	-887 417	-474 249
Disposition enligt föreningsstämma			-474 249	474 249
Avsättning till underhållsfond		265 000	-265 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-352 361	352 361	
Årets resultat				-1 359 762
Vid årets slut	14 304 212	-	-1 274 305	-1 359 762

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 361 666
Årets resultat före fondförändring	-1 359 762
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-265 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	352 361
Summa över/underskott	-2 634 067

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-2 634 067**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	729 828	708 588
Övriga rörelseintäkter	3	480	5 001
Summa rörelseintäkter		730 308	713 589
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 534 516	-790 117
Övriga externa kostnader	7	-164 571	-54 494
Personalkostnader	8	-43 858	-55 120
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-195 967	-195 967
Summa rörelsekostnader		-1 938 912	-1 095 698
Rörelseresultat		-1 208 604	-382 109
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		549	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 707	-92 154
Summa finansiella poster		-151 158	-92 140
Resultat efter finansiella poster		-1 359 762	-474 249
Årets resultat		-1 359 762	-474 249

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	21 786 046	21 978 201
Inventarier, maskiner och installationer	11	49 245	53 057
Summa materiella anläggningstillgångar		21 835 291	22 031 258
Summa anläggningstillgångar		21 835 291	22 031 258
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 763	1 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	24 808	18 263
Summa kortfristiga fordringar		26 571	20 024
Kassa och bank	13	1 198 088	356 530
Summa omsättningstillgångar		1 224 659	376 554
SUMMA TILLGÅNGAR		23 059 950	22 407 812

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 304 212	14 304 212
Underhållsfond		-	87 361
Summa bundet eget kapital		14 304 212	14 391 573
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 274 305	-887 417
Årets resultat		-1 359 762	-474 249
Summa fritt eget kapital		-2 634 067	-1 361 666
Summa eget kapital		11 670 145	13 029 907
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	7 633 200	6 321 600
Summa långfristiga skulder		7 633 200	6 321 600
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	3 521 600	2 890 000
Leverantörsskulder		59 272	44 634
Skatteskulder		1 570	1 335
Övriga skulder		10 723	376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	163 440	119 960
Summa kortfristiga skulder		3 756 605	3 056 305
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 059 950	22 407 812

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 208 604	-382 109
Avskrivningar	195 967	195 967
	-1 012 637	-186 142
Erhållen ränta	549	14
Erlagd ränta	-151 707	-92 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-1 163 795	-278 282
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-6 547	-5 502
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	68 700	18 574
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 101 642	-265 210
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 091 600	6 390 000
Amortering av låneskulder	-3 148 400	-6 188 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 943 200	201 600
Årets kassaflöde	841 558	-63 610
Likvida medel vid årets början	356 530	420 140
Likvida medel vid årets slut	1 198 088	356 530

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Fiberinstallation	20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	729 828	708 588
Summa	729 828	708 588

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelseavgifter	-	1 190
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	2 382
Övriga intäkter	480	1 429
Summa	480	5 001

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 935	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	26 125	-
VA & sanitet, installationer	20 309	-
Värme, installationer	16 073	24 271
Ventilation, installationer	2 682	-
Hiss	11 553	5 124
Huskropp	-	6 984
Markytor	8 310	-
Summa	89 987	36 379

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Värme, installationer	-	438 750
Huskropp, fasader	1 089 501	-
Summa	1 089 501	438 750

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	15 190	14 590
Teknisk förvaltning	26 248	33 220
Besiktningkostnader	947	940
Bevakningskostnader	6 028	5 760
Snöröjning	6 786	17 652
Förbrukningsmaterial	4 398	4 885
El	196 086	152 151
Vatten och avlopp	46 679	45 079
Avfallshantering	24 201	20 909
Försäkringar	10 499	9 316
Systematiskt brandskyddsarbete	7 100	406
Samfälligheter	4 200	4 200
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	6 666	5 880
Summa	355 028	314 988

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	-	209
Tele och post	325	120
Förvaltningskostnader	36 399	34 828
Revision	16 750	13 850
Bankkostnader	800	222
Övriga externa tjänster	105 467	5 265
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 030	-
Övriga externa kostnader	800	-
Summa	164 571	54 494

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft en anställd under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden*	25 000	35 000
Löner till anställda	8 805	7 350
Summa	33 805	42 350
Sociala avgifter	10 053	12 770
Summa	43 858	55 120

* Ingen uppbokad kostnad 2020 därav högre kostnad 2021.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	192 155	192 154
Inventarier, maskiner och installationer	3 812	3 813
Summa	195 967	195 967

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	19 622 396	19 622 396
-Mark	4 300 000	4 300 000
	23 922 396	23 922 396
Utgående anskaffningsvärden	23 922 396	23 922 396
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 944 195	-1 752 041
	-1 944 195	-1 752 041
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-192 155	-192 154
	-192 155	-192 154
Utgående avskrivningar	-2 136 350	-1 944 195
Redovisat värde	21 786 046	21 978 201
<i>Varav</i>		
Byggnader	17 486 046	17 678 201
Mark	4 300 000	4 300 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	22 000 000	17 800 000
Totalt taxeringsvärde	22 000 000	17 800 000
<i>Varav byggnader</i>	16 200 000	12 000 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	76 250	76 250
	76 250	76 250
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	76 250	76 250
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-23 193	-19 380
	-23 193	-19 380
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-3 812	-3 813
	-3 812	-3 813
<i>Utgående avskrivningar</i>	-27 005	-23 193
Redovisat värde	49 245	53 057

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Förutbetalda kostnader	24 808	18 263
Summa	24 808	18 263

Not 13 Kassa och bank

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Transaktionskonto Handelsbanken	1 198 088	356 530
Summa	1 198 088	356 530

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 521 600	2 890 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 633 200	6 321 600
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	11 154 800	9 211 600

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	11 154 800	9 211 600
Summa	11 154 800	9 211 600

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,70 %	Löst	2 850 000	-	-2 850 000	-
Stadshypotek	0,70 %	Löst	241 600	-	-241 600	-
Stadshypotek	3,12 %	2023-05-29	-	241 600	-16 800	224 800
Stadshypotek	3,91 %	2025-06-30	-	2 850 000	-	2 850 000
Stadshypotek	0,75 %	2023-06-30	3 270 000	-	-40 000	3 230 000
Stadshypotek	1,33 %	2025-06-01	2 850 000	-	-	2 850 000
Stadshypotek	4,19 %	2026-12-01	-	2 000 000	-	2 000 000
Summa			9 211 600	5 091 600	-3 148 400	11 154 800

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	16 400	13 142
Upplupna räntekostnader	20 705	4 085
Förutbetalda intäkter	72 986	60 819
Upplupna revisionsarvoden	15 750	14 000
Upplupna driftskostnader	37 599	27 914
Summa	163 440	119 960

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	20 200 000	20 200 000
Summa ställda säkerheter	20 200 000	20 200 000

Underskrifter

Vellinge, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Fredrik Wennheden
Styrelseordförande

Per Uneland

Ingela Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Brf Gamleväg Årsredovisning 2022

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Jun 12 2023 10:11AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 64787F5A19380
JUN 12 2023 10:11AM

Deltagare



Jun 01 2023 01:24PM	Filippa Fernström skickade dokumentet till deltagarna
Jun 01 2023 02:51PM	Fredrik Wennheden granskade dokumentet:
Jun 01 2023 03:03PM	 FREDRIK WENNHEDEN signerade dokumentet
Jun 01 2023 08:33PM	Per Uneland granskade dokumentet:
Jun 10 2023 02:52PM	 PER UNELAND signerade dokumentet
Jun 04 2023 07:52AM	Ingela Nilsson granskade dokumentet:
Jun 04 2023 08:05AM	 Ingela Nilsson signerade dokumentet
Jun 12 2023 10:10AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Jun 12 2023 10:11AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Jun 12 2023 10:11AM	Dokumentet har signerats



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gamleväg, org.nr 769611-0233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gamleväg för år 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 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 uppger, 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Gamleväg för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghande 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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 enligt det datum som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor


22 Revisionsberättelse Gamleväg

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Jun 12 2023 10:12AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6475AD76C2C2A
JUN 12 2023 10:12AM

Deltagare**Registrerade händelser**

Maj 30 2023 10:02AM	Filippa Fernström skickade dokumentet till deltagarna
Jun 12 2023 10:11AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Jun 12 2023 10:12AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Jun 12 2023 10:12AM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

