

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Påskagänget i Dalby

769630-5510

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Påskagänget i Dalby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen skall verka enligt självkostnadsprincipen, och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.

Månadsavgifterna var oförändrade fram t.o.m. 2022-09-30.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Föreningen har sitt säte i Dalby, Lunds kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-02-24, och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-27 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Styckets samfällighetsförening (717912-6060). I denna samfällighet ingår fastigheterna med fastighetsbeteckning Rudan 10, Stycket 2 och 4 samt Stycket 6-12. Tillsammans förvaltas grönytan, Stycket 1, och föreningen innehar 14 av 21 andelar dvs ett innehav av 2/3 av samfälligheten.

Styrelsen

Styrelse 2022-01-01 - 2022-06-09

Kerstin Eriksson, ordinarie ledamot, ordförande
Per Hernnäs, ordinarie ledamot
Niklas Hagbard, ordinarie ledamot
Carsten Grahndin, ordinarie ledamot
Anna Arlebring, suppleant
Henrik Romme, suppleant

Styrelse 2022-06-10 - 2022-12-31 (- 2023-06-01)

Kerstin Eriksson , ordinarie ledamot, ordförande
Per Hernnäs, ordinarie ledamot
Carsten Grahndin, ordinarie ledamot
Paulina Edvinsson, ordinarie ledamot
Henrik Romme, suppleant
Åsa Neering, suppleant

Konstituerande styrelsemöte för nuvarande styrelse hölls 2022-06-20.

Styrelsen har under året haft sju protokollförda sammanträden (19 januari, 22 februari, 29 mars, 9 maj, 10 augusti, 7 september samt 25 oktober).

Revisor

Magnus Persson, Lundabygdens Revisionsbyrå.

Bokföring och Redovisning

Eva Grimberg, Granberg Redovisningsbyrå AB.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
-		
Rudan 10	2016	Lund
Stycket 2	2016	Lund
Stycket 4	2016	Lund
-		

Fastigheterna bebyggdes 2016-2017, och består av 14 st. bostadsrättslägenheter i radhusform, med en totalyta om 1.316 kvm i enlighet med den ekonomiska planen.

Värdeåret fastställdes till 2017.

Fullvärdesförsäkring finns via Löwenthal Skandevall Försäkringar AB (Dina Försäkringar).

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen golvvärme och frånluftsvärmepump.

Lägenheter och fördelning

Föreningen upplåter lägenheterna med bostadsrätt, fördelat på 12 st. lägenheter om 4 rok samt 2 st. lägenheter om 3 rok. Samtliga lägenheter har en bostadsarea om 94 kvm.

Skatter och avgifter

Den kommunala avgiften per småhusenhet ligger under räkenskapsåret 2022 på 8.874:- kronor, dock högst 0,75% av fastighetens totala taxeringsvärde, men under de första 15 åren efter att värdeåret fastställts är föreningen befriad från denna avgift. Detta börjar gälla året efter värdeåret.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st.

Överlåtelse under året: 1 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av köparen, pantsättningsavgift av pantsättaren.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Nuvarande styrelse valdes vid ordinarie föreningsstämma 2022-06-09. Underhållsplan, som sträcker sig 30 år framåt, färdigställdes hösten 2022, och skall uppdateras kontinuerligt. För att ta höjd för ökade bolåneräntor, beslutade styrelsen att höja månadsavgifterna fr.o.m. 2022-10-01 (från 4.250:- kronor/månad till 4.650:- kronor/månad). Våren 2022 installerades laddboxar för elbilar till samtliga lägenheter, till en kostnad av 284.375:- kronor. Vi sökte bidrag från Naturvårdsverket, och fick i slutet av året besked om att vi var berättigade till ett bidrag om 142.187:- kronor.

Händelser efter räkenskapsåret

Enligt underhållsplanen skall ventilation från köksfläktarna sotas i samtliga hus under 2023. Förstärkning av takplåtarna, vid utfart från köksfläktar och ventilation, skall göras på elva av våra hus under 2023. Plåtslagare Patrik Ringholm är vidtalad. Påväxt av grönalger på de putsade fasaderna behandlas med Grön-Fri, enligt råd från sakkunniga. Medlet, tillsammans med för ändamålet lämplig spruta, inhandlas av vår förening som också gör jobbet själva under våren 2023. Grönytan görs om våren 2023, till att bli mer lättskött och barnsäker. Arbetet gör vi själva med gemensamma krafter. Månadsavgifterna hoppas vi kunna behålla på nuvarande nivå. Två av våra bolån villkorsändras i maj och juni 2023. Läget är svårbedömt - hög inflation, krig i Europa samt skenande räntor - men vi hoppas att Sparbanken Skåne är villig att placera lånen på en nivå som gör att vi kan undvika en avgiftshöjning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	731	716	717	719
Resultat efter finansiella poster	116	150	91	131
Soliditet (%)	61,4	61,0	60,5	59,5

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 000 000	202 435	229 001	149 654	26 581 090
Disposition av föregående års resultat:		50 000	99 654	-149 654	0
Årets resultat				116 098	116 098
Belopp vid årets utgång	26 000 000	252 435	328 655	116 098	26 697 188

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	328 655
årets vinst	116 098
	444 753
disponeras så att	
Yttre reparationsfond	50 000
i ny räkning överföres	394 753
	444 753

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	730 801	715 663
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		730 801	715 663
Rörelsekostnader	3, 4		
Driftskostnader		-32 439	-23 628
Övriga externa kostnader		-37 557	-35 387
Personalkostnader		-9 974	-8 901
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-281 838	-253 400
Summa rörelsekostnader		-361 808	-321 316
Rörelseresultat		368 993	394 347
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-252 895	-244 693
Summa finansiella poster		-252 895	-244 693
Resultat efter finansiella poster		116 098	149 654
Resultat före skatt		116 098	149 654
Årets resultat		116 098	149 654

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	42 627 650	42 881 050
Inventarier, verktyg och installationer	6	113 750	0
Summa materiella anläggningstillgångar		42 741 400	42 881 050
Summa anläggningstillgångar		42 741 400	42 881 050
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		34	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 248	9 517
Summa kortfristiga fordringar		9 282	9 525
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		754 239	711 015
Summa kassa och bank		754 239	711 015
Summa omsättningstillgångar		763 521	720 540
SUMMA TILLGÅNGAR		43 504 921	43 601 590

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 000 000	26 000 000
Fond för yttre underhåll		252 435	202 435
Summa bundet eget kapital		26 252 435	26 202 435
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		328 655	229 001
Årets resultat		116 098	149 654
Summa fritt eget kapital		444 753	378 655
Summa eget kapital		26 697 188	26 581 090
Långfristiga skulder	7, 8, 9		
Övriga skulder till kreditinstitut		16 525 500	16 709 500
Summa långfristiga skulder		16 525 500	16 709 500
Kortfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		184 000	222 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		98 233	89 000
Summa kortfristiga skulder		282 233	311 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 504 921	43 601 590

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120år
Inventarier, verktyg och installationer	5år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	730 800	714 000
Överlåtelseavgift / Pansättningsavgift	0	1 663
	730 800	715 663

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
El för belysning	2 400	2 400
Vatten och avlopp	1 157	-3 374
Försäkringar	22 462	19 728
Övriga kostnader	6 420	4 874
	32 439	23 628

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revision	8 125	8 125
Föreningsavgifter	4 270	4 230
Redovisningstjänster	21 250	21 250
Bankkostnader	1 221	1 082
Övriga externa tjänster	1 439	700
	36 305	35 387

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 958 000	43 958 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 958 000	43 958 000
Ingående avskrivningar	-1 076 950	-823 550
Årets avskrivningar	-253 400	-253 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 330 350	-1 076 950
Utgående redovisat värde	42 627 650	42 881 050
Taxeringsvärden byggnader	12 404 000	12 404 000
Taxeringsvärden mark	4 060 000	4 060 000
	16 464 000	16 464 000
Bokfört värde byggnader	29 077 650	29 331 050
Bokfört värde mark	13 550 000	13 550 000
	42 627 650	42 881 050

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	142 188	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 188	
Årets avskrivningar	-28 438	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 438	0
Utgående redovisat värde	113 750	0

Not 7 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betals senare än 5år efter balansdagen	15 645 500	15 829 500
	15 645 500	15 829 500

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 16 709 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	16 525 500	16 709 500
	16 525 500	16 709 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	184 000	222 000
	184 000	222 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	18 000 000

Dalby 2023-05-16

Kerstin Eriksson

Kerstin Eriksson ~~Svarth~~
Ordförande



Per Hernnäs

Carsten Grahndin

Carsten Grahndin

Paulina Edvinsson

Paulina Edvinsson

Min revisionsberättelse har lämnats

2023-05-16

Magnus Persson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Påskagänget
Org.nr 769630-5510

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Påskagänget för räkenskapsåret 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 2022-12-31 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 för föreningen.

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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 misstag.

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.

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 Påskagänet för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Staffanstorps den 16 maj 2023


Magnus Persson
Auktoriserad revisor