

Årsredovisning 2022

BRF BIBLIOTEKSGÅRDEN I STAFFANSTORP

769620-4127



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BIBLIOTEKSGÅRDEN I STAFFANSTORP

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2009. Föreningen äger fastigheten Staffanstorp Stanstorp 1:808, som byggdes år 2008-2010. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 29 maj 2017.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 maj 2022. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar varav 0 st via fullmaktsombud/poströstning.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Kjell Jönsson	Ordförande	vald för 2022	invald 2014
Anita Nydemark	Sekreterare	vald för 2021-22	invald 2014
Knut Svensson	Vice ordförande	vald för 2021-22	invald 2012
Jan Wallentin	Ledamot	vald för 2022	invald 2014
Georg Lukjanov	Ledamot	vald för 2022	invald 2016
Leif Andersson	Suppleant	vald för 2022	invald 2018

Firmatecknare är Kjell Jönsson, Anita Nydemark, Knut Svensson, Jan Wallentin och Georg Lukjanov två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda möten + 1 protokollfört konstituerande möte.

Revisor har under året varit Oskar Kantoft från Dillon AB.

Valberedningen har varit Alf Nilsson.

Föreningens fastighet, som byggdes 2008-2010, består av 2 bostadshus med 5 trapphus. I fastigheten finns 30 lägenheter om tillsammans 3 088 kvm bostadsyta. Dessutom ingår miljöhus och garage med 12 platser som hyrs ut till medlemmar samt 16 p-platser som hyrs ut till medlemmar och 5 används som gästparkering.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Nabo AB	Ekonomisk förvaltning
Staffanstorps kommun	Vatten och avlopp
Staffanstorps Energi AB	Elnät
Vattenfall	El

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDEANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Adven	Fjärrvärme o fjärrvärme service
Svenska Stadsnät Perspektiv AB	Bredband och telefoni
SYDANTENN o TELE AB	TV
Nya Golvvårdaren AB/Dygnet Runt Städ	Trappstädning och mattservice
Djurslövs Plantskola	Trädgårdsskötsel
STENA Recycling och Suez Recycling	Sopphantering
Ohlssons i Landskrona AB	Sopphantering
Kiwa Inspecta AB	Besiktning av hissar och garageportar
Primo Hiss AB	Service och underhåll av hissar
Malmöporten AB	Service och underhåll av garageportar
Automatiska Dörrsystem AB	Service och underhåll av slagdörrs automatik till entrédörrar

Företagets säte är i Staffanstorp

Väsentliga händelser räkenskapsåret

I februari 2022 förföll ett av våra lån, totalt 7 825.500:- som vi efter amortering av 325 500 kr i det gynnsamma ränteläget kunde omplacera med bindningstid 4 år till 1,31 % i ränta.

I juli 2022 gjorde vi en ny upphandling av el från Vattenfall till ett pris per kWh: 172,60 öre exkl. moms och nätavgifter (Fast pris under 3 år).

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

På grund av kraftigt ökade kostnader bl a för el och räntor tvingades vi att göra en avgiftshöjning fr o m 1 jan 2023 med 5%.

Föreningen har en 30 årig underhållsplan enligt nedan. Vi gör bl.a större avsättningar för framtida byte av avloppsstammar och vattenledningar.

Nr	Byggdel	2014-2018	2019-2023	2024-2033	2034-2043	Summa (tkr)
5.1	Tak	42	55	247	150	494
5.2	Fasader	67	79	314	190	650
5.3	Fönster	50	50	120	100	320
5.4	Balkonger	-	-	-	-	-
5.5	Trapphus	54	70	264	140	528
5.6	Vindar	5	5	20	10	40
5.7	Källare	4	4	16	8	32
5.8	Gårdar	-	94	270	-	364
5.9	Garage	10	10	40	20	80

5.10 Miljöhus	11	11	44	22	88
5.11 Uppvärmning	54,8	72,4	333,2	180	640,4
5.12 VA-system	7	757	987	1997	3748
5.13 Ventilation	20	20	80	40	160
5.14 E-tele-bredb.	15	17	82	50	164
6 Energideklaration	-	-	-	-	-
7 Oförutsett	35	55	200	110	400
Summa	374	1301	3017	3017	7708

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 369 255	2 329 542	2 340 000	2 389 000
Resultat efter fin. poster	79 855	284 655	419 599	231 491
Soliditet, %	76	75	74	73
Kassalikviditet %	84	11	17	9
Yttre fond	1 000 180	740 459	511 100	491 000
växeringsvärde	57 300 000	50 800 000	50 800 000	50 800 000
Bostadsyta, kvm	3 088	3 088	3 088	3 088
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	670	664	663	663
Ån per kvm bostadsyta, kr	7 100	7 408	7 732	7 964
Genomsnittlig skuldränta, %	1,11	1,16	1,10	1,14
Belåningsgrad, %	24,10	24,96	25,85	26,43

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	68 601 372	-	-	68 601 372
Fond, yttre underhåll	740 459	-	259 721	1 000 180
Balanserat resultat	-311 927	284 205	-259 721	-287 443
Årets resultat	284 205	-284 205	79 855	79 855
Eget kapital	69 314 109	0	79 855	69 393 964

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-287 443
Årets resultat	79 855
Totalt	-207 588

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	301 700
Att från yttre fond i anspråk ta	-33 250
Balanseras i ny räkning	-476 038
	-207 588

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 378 084	2 329 542
Rörelseintäkter		36 467	9 936
Summa rörelseintäkter		2 414 551	2 339 478
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 247 476	-935 824
Övriga externa kostnader	8	-96 130	-102 267
Personalkostnader	9	-54 439	-49 897
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-694 832	-694 836
Summa rörelsekostnader		-2 092 877	-1 782 824
RÖRELSERESULTAT		321 673	556 654
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 085	327
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-243 903	-272 776
Summa finansiella poster		-241 818	-272 449
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		79 855	284 205
ÅRETS RESULTAT		79 855	284 205

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	90 966 857	91 661 689
Summa materiella anläggningstillgångar		90 966 857	91 661 689
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		90 966 857	91 661 689
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 540	13 389
Övriga fordringar	12	409 816	510 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	74 102	64 538
Summa kortfristiga fordringar		490 458	588 736
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	310 463	328 265
Summa kassa och bank		310 463	328 265
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		800 920	917 001
SUMMA TILLGÅNGAR			
		91 767 777	92 578 690

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 601 372	68 601 372
Fond för yttre underhåll		1 000 180	740 459
Summa bundet eget kapital		69 601 552	69 341 831
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-287 443	-311 927
Årets resultat		79 855	284 205
Summa fritt eget kapital		-207 588	-27 722
SUMMA EGET KAPITAL		69 393 964	69 314 109
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	21 425 000	14 650 000
Övriga långfristiga skulder		200	200
Summa långfristiga skulder		21 425 200	14 650 200
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	500 000	8 225 500
Verantörsskulder		45 475	51 002
Skatteskulder		46 671	23 563
Övriga kortfristiga skulder		41 997	38 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	314 470	275 735
Summa kortfristiga skulder		948 613	8 614 381
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 767 777	92 578 690

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	830 237	834 731
Resultat efter finansiella poster	79 855	284 205
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	694 832	694 836
Ök slutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	774 687	979 041
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 113	-10 331
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	59 732	26 795
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	840 532	995 506
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Føget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-950 500	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-950 500	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-109 968	-4 494
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	720 269	830 237

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Biblioteksgården i Staffanstorp har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,85 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Hysesintäkter, p-platser	109 620	110 580
Årsavgifter, bostäder	2 077 437	2 048 974
Övriga intäkter	227 494	179 924
Summa	2 414 551	2 339 478

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Fastighetsskötsel	60 046	59 411
Hiss serviceavtal	11 048	0
Mark/gård/utemiljö Planteringar	91 796	79 438
Snöskottning och sandupptagning	24 688	40 697
Övriga serviceavtal	7 580	3 678
Summa	195 158	183 224

NOT 4, LÖPANDE UNDERHÅLL	2022	2021
Försäkringsärende	0	3 629
Försäkringsärende/vattenskada	196 392	0
Garage och p-platser	0	560
Hissar	35 191	4 395
Hus utvändigt	3 853	20 552
Trapphus/port/entr	3 843	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	7 448
Övriga rep./underhåll	5 198	1 797
Summa	244 477	38 381

NOT 5, PERIODISKT UNDERHÅLL	2022	2021
Bostäder	11 750	35 926
Fasader	0	6 053
Ventilation	21 500	0
Summa	33 250	41 979

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	228 499	109 466
Fjärrvärme	282 300	304 748
Sophämtning	43 350	40 701
Vatten	60 810	59 921
Summa	614 960	514 836

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	19 184	23 552
Fastighetsförsäkringar	45 986	42 824
Fastighetsskatt	45 570	43 770
Kabel-TV	48 892	47 258
Summa	159 632	157 404

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	64 644	0
Bankkostnader	1 322	3 123
Extradebitering förvaltn.	2 774	0
Förbrukningsinventarier	3 898	0
Förvaltningskostnader	0	62 626
Inkasso	180	0
Kontorsmaterial	1 333	1 132
Medlems- & föreningsavg	5 000	4 950
Postbefordran	910	840
Revisionsarvoden	12 925	13 800
Styr.möte/stämma/städdag	2 481	123
Trivselåtgärder	578	11 103
Övr förvaltningskostnader	0	4 181
Övriga externa kostnader	85	389
Summa	96 130	102 267

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Lagstadgade arb giv avg	3 389	3 175
Skattefria bilers	350	222
Styrelsearvoden	50 700	46 500
Summa	54 439	49 897

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Dröjsmålsränta	394	0
Låneräntor	243 509	271 838
Övriga finansiella kostn	0	938
Summa	243 903	272 776

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ack avskrivning Byggnader	-7 033 143	-6 338 311
Byggnader	82 075 000	82 075 000
Mark	15 925 000	15 925 000
Summa	90 966 857	91 661 689
NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	98 000 000	98 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	98 000 000	98 000 000

Ingående ackumulerad avskrivning	-6 338 311	-5 643 475
Årets avskrivning	-694 832	-694 836
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 033 143	-6 338 311

Utgående restvärde enligt plan	90 966 857	91 661 689
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 925 000</i>	<i>15 925 000</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	47 400 000	41 600 000
Taxeringsvärde mark	9 900 000	9 200 000
Summa	57 300 000	50 800 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Avräkn skatter o avgifter	9	8
Orgo	78	0
Nabo Klientmedelskonto	409 729	501 972
Övriga kortfristiga fordringar	0	8 829
Summa	409 816	510 809

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Förbet bredband	2 150	2 150
Förbet försäkringar	15 804	0
Förbet förvaltning	5 615	5 387
Förbet kabel-tv	12 315	12 131
Förbet räntor	3 992	0
Förutb kostn,upplupn int	5 226	5 000
Förutbet försäkr premier	0	14 370
Övr förutb kostn uppl int	29 000	25 500
Summa	74 102	64 538

NOT 14, KASSA OCH BANK	2022-12-31	2021-12-31
Bank	302 658	300 651
Checkräkning	0	20 710
Kassa	7 805	6 904
Summa	310 463	328 265

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken	2025-12-01	0,98 %	3 900 000	3 900 000
Swedbank Hypotek AB				7 825 500
Stadshypotek			5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2024-10-30	0,93 %	5 900 000	5 950 000
Stadshypotek	2022-03-01	0,64 %		200 000
Stadshypotek	2026-03-01	1,31 %	7 125 000	
Summa			21 925 000	22 875 500

Lånevärde kortfristig del 500 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräkn arvode revision	8 000	12 000
Förutbet hyror/avgifter	196 324	188 854
Uppkost el	46 830	5 055
Uppkost fjärrvärme	46 406	45 198
Uppkost räntor	8 023	7 297
Uppl kostn och förutb int	8 632	7 966
Uppl. utgiftsräntor	255	9 365
Summa	314 470	275 735

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Underskrifter

Staffanstorp, 2023-04-16
Ort och datum

[Signature]
Kjell Jönsson
Ordförande

[Signature]
Anita Nydemark
Sekreterare

[Signature]
Knut Svensson
Vice ordförande

[Signature]
Jan Wallentin
Styrelseledamot

[Signature]
Georg Lykjanov
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 17

[Signature]
Dillon AB
Oskar Kantoft
Auktoriserad revisor

Brf Biblioteksgården Staffanstorp

Valberedningens förslag till styrelse mm för verksamhetsåret 2023

Uppdrag	Namn	Mandattid
Ordförande	Leif Andersson (nyval)	2023
Ledamot	Knut Svensson (omval)	2023-2024
Ledamot	Anita Nydemark (omval)	2023-2024
Ledamot	Jan Wallentin (vald)	2022-2023
Ledamot	Georg Lukjanov (vald)	2022-2023
Suppleant	(nyval)	2023

Styrelsearvodet föreslås uppgå till 2023 års prisbasbelopp 52.500 kr + sociala avgifter

Som revisor föreslås omval av Dillon Bostadsrättsrevision AB för 2023

Till stämman föreslås Ingvar Svensson som ordförande och Anita Nydemark som sekreterare.

Som protokollsjusterare och rösträknare föreslås Ulla Wallentin och Alf Nilsson

För valberedningen



Alf Nilsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Biblioteksgården i Staffanstorp

Org.nr 769620-4127



Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Biblioteksgården i Staffanstorp 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 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 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 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. ▲

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 Brf Biblioteksgården i Staffanstorp för räkenskapsåret 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 fortlopande 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö 17/4 2023

Dillon AB



Oskar Kantoft

Auktoriserad revisor

Till revisor Oskar Kantoft

Detta uttalande lämnas i anslutning till Er revision av årsredovisningen för Brf Biblioteksgården i Staffanstorp för det räkenskapsår som avslutas 2022-12-31 och syftar till att ge uttryck för vår uppfattning om huruvida årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av bolagets ekonomiska ställning per 2022-12-31 samt resultatet av verksamheten för det räkenskapsår som avslutats per detta datum enligt god redovisningssed i Sverige.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning. Därmed ger den en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per bokslutsdagen samt resultatet av verksamheten för räkenskapsåret och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Samtidigt bekräftar vi att det är styrelsen som har det yttersta ansvaret för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Styrelsen bekräftar dessutom, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen eller ev. anställda är inblandade och som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Styrelsen har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial inklusive underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets föreningsstämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter, inga väsentliga uppgifter har utelämnats och inget byte av redovisningsprinciper har skett under räkenskapsåret utöver vad som angivits i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts. Det har inte förekommit några överträdelser av sådana föreskrifter från tillsynsmyndigheter som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de hade överträtts.
- Styrelsen intygar att vi i förvaltningsberättelsen har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av lämnade uppgifter i årsredovisningen.
- Föreningen har på ett lämpligt sätt bokfört eller i årsredovisningen lämnat upplysningar om samtliga skulder och ansvarsförbindelser.
- Styrelsen har informerat revisorerna om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter. Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Inga skadeståndskrav eller andra rättsliga krav har tagits emot eller förväntas avseende händelser före årsredovisningen avgivande utöver vad som framgår av årsredovisningen

Den 17/4 2023

Brf Biblioteksgården i Staffanstorp


Ordförande

Malmö den 17 april 2023

Till styrelsen i Brf Biblioteksgården i Staffanstorp efter avslutad revision 2022.

Vi har sammanställt en kort rapportering utifrån vår genomförda revision.

Gröna avsnitt är ok, gula avsnitt behöver ses över och eventuella röda avsnitt behöver åtgärdas omgående.

Område	Iakttagelse	Vår rekommendation
Stadgar	Nuvarande stadgar registrerades 29 maj 2017 hos Bolagsverket. Vi noterar att ansvarsområden preciserades vid det konstituerande mötet på ett föredömligt sätt. Vi har noterat att det finns ett förslag på uppdaterade stadgar.	<i>Bostadsrättslagen ändrades 2023-01-01, vi rekommenderar en stadgeöversyn med er ekonomiska förvaltare för att hitta eventuella kompletteringar.</i>
Firmateckning	Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening. Aktuell styrelse överensstämmer med registrerad styrelse hos Bolagsverket	
Fastighetsförsäkring	Föreningen har fullvärdesförsäkring av föreningens byggnader genom Söderberg & Partners.	
Protokollformalia	Styrelsen upprättar välformulerade och informativa protokoll.	
Underhållsplan	Vi har noterat att ni har en genomarbetad underhållsplan och föreslår en jämn avsättning till underhållsfonden.	
Skatter och avgifter	Föreningen är registrerad i momsregistret. Däremot är föreningen registrerad som arbetsgivare. Sociala avgifter för styrelsearvoden och preliminära skatten betalas i tid med rätt belopp.	
Bankmedel och klientmedel	Föreningen har bankmedel hos Swedbank och SBAB som per bokslutsdagen uppgick till 310 463 kr (jämfört med 328 265 kr föregående år). Därtill har föreningen klientmedel hos Nabo uppgående till 409 729kr (501 972 kr föregående år). Saldo på klientmedelskonto är fordran på Nabo och inte föreningens egen fordran på banken.	

Med vänlig hälsning

Dillon AB



Oskar Kantoft

Auktoriserad revisor