

# Årsredovisning 2022

BRF LÖNNKROGEN

769613-6816



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LÖNNKROGEN

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

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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



# 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.

## 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.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2006-01-12.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Vellinge, Skåne Län.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

**FÖRENINGEN ÄGER OCH FÖRVALTAR FASTIGHETEN LJUNGHUSEN 16:64.**

**FÖRENINGENS GATUADRESS: LÖNNKROGSVÄGEN 1A-O, 2A-H, 236 41 HÖLLVIKEN.**

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Karin Andersson	Ordförande
Staffan Leffler	Kassör
Petra Wald	Sekreterare
Gunnar Axlin	Ledamot
Anders Davies	Ledamot

### VALBEREDNING

Betina Adolfsson

### FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

### REVISORER

Per Larsson Revisor

### SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-12. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda

sammanträden.

### **INFORMATION OM FASTIGHETEN**

Fastigheten Ljunghusen 16:64 har en tomtareal om 5 813 kvm. Marken innehas med äganderätt. Föreningens byggnader uppfördes under 1986 och ombildning till bostadsrättsförening ägde rum 2006. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 1986. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-01-12 och de senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-07-11.

Fastigheten består av två stycken hus med totalt 22 lägenheter. 22 stycken är upplåtna med bostadsrätt. Till fastigheten hör också 7 stycken garageplatser. Den totala boytan uppgår till 1 770 kvm. Föreningen har inte några uthyrningsbara lokaler.

### **LÄGENHETSFÖRDELNING**

5 stycken 2 rum och kök

9 stycken 3 rum och kök

5 stycken 4 rum och kök

3 stycken 5 rum och kök

### **UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL**

- 2022 Inplåtning av vindskenor - Trelleborgs Plåt har bytt på båda huskropparna på boendehus.
- 2022 Byte av varmvattenberedare - Alla lägenheter har nu fått nya varmvattenberedare
- 2022 Utvändigt måleri av förrådsdörrar och plåtytor som skadats vid takspolning - Kvant & Ljungdahl
- 2022 OVK och ventilationsunderhåll - Assemblin
- 2022 Avfallshantering - Grov rengöring av soprum
- 2022 Trädgårdsingenjör - Genomfört översyn över äng och berså
- 2022 Elarbete - Rörelsevakt installerad i soprum och nya armaturer i förrådslänga - Skanörs El
- 2022 Plantering av häck - Nyplantering av häck på grönområde för att motverka bilkörning och parkering på föreningens grönytor
- 2022 Nytt eluttag och ångstation till tvättstuga - Skanörs El
- 2022 Plastgolv i garageförråd - Plastgolv för att komma upp från asfalt och skydda förvarade föremål - Dako

- 2022 Grovstädning av tvättstugan - Damerna Damm
- 2022 Kräftskiva för alla boende
- 2022 Årligt glöggmingel och utdelning av nya filter till fläktsystemet
- 2022 Årlig tillsyn av brandsläckare

### PLANERADE UNDERHÅLL

- 2023 Asfaltering av gata samt fyllning av uppgrävd mark
- 2022-2023 Laddstolpar för elbil - Färdigställande och driftsättning
- 2023-2025 Byte av vindsluckor - Behovsbaserat, men annars 2-3 st/år
- 2023-2032 Underhållsplan - Övrigt underhåll kommer att ske efter vår underhållsplan samt behov.
- 2023 Fortsättning av häckplantering
- 2023 Driftsättning av BoAppa - digitalisering av tvättstugebokning samt kommunikation med medlemmar

### AVTAL MED LEVERANTÖRER

- |  |                  |
|--|------------------|
| Fiberleverans                                    | Bredband2        |
| Fortsatt leverantör av elarbeten till föreningen | Skanörs El       |
| Underhåll av grönytor samt vinterhållning        | Freddes Trädgård |

### ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Vi har under det gångna året fortsatt med yttre underhåll på våra fastigheter samt gjort allmänna moderniseringar. Arbetet förväntas pågå även under innevarande år och framåt.

- Efter tvätt av tak och inpregnering har färg på utvändig plåt och trä flagnat och detta har åtgärdats genom målning samt även målning av förrådsdörrar för boende på vån 1.
- Under 2022 påbörjades installation av 18 laddstolpar och detta väntas tas i drift under 2023 första halva.
- Föreningen har bytt samtliga varmvattenberedare, bortsett från de som fått bytt de senast 3 åren.
- Ny belysning i både soprum, där rörelsevakt installerats för att säkerställa att det inte står tänt i onödan, samt i förrådslängan där det varit dålig belysning.
- Tvättstugan har fått uppdaterat uttag då det inte var aktivt och nu kan man nyttja den nya ångstationen i samband med tvätt.
- Plantering av avgränsade häck för att skydda gräsmattan från biltrafik och parkering samt inrama vår

tomtgräns.

- Nya plastgolv i garageförråd för att skydda förvaring från markfukt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### EKONOMI

Årsavgiften höjdes med 1% 2022-01-01.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 1 % 2023-01-01.

### FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Inga nya avtal

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 23 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 214 966	1 249 980	1 242 821	1 234 408
Resultat efter fin. poster	-669 295	-99 594	-189 708	325 767
Soliditet, %	64	59	58	59
Yttre fond	-	64 099	64 099	218 425
Taxeringsvärde	32 200 000	28 000 000	28 000 000	28 000 000
Bostadsyta, kvm	1 770	1 696	1 696	1 696
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	648	653	646	640
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 124	8 484	8 595	8 706
Genomsnittlig skuldränta, %	1,11	0,86	1,24	1,21
Belåningsgrad, %	38,74	42,13	42,37	43,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fasthetsslån / 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	19 728 031	-	896 964	20 624 995
Upplåtelseavgifter	4 586	-	2 343 036	2 347 622
Fond, yttre underhåll	64 099	-	-64 099	0
Balanserat resultat	1 211 347	-99 594	64 099	1 175 851
Årets resultat	-99 594	99 594	-669 295	-669 295
<b>Eget kapital</b>	<b>20 908 468</b>	<b>0</b>	<b>2 570 705</b>	<b>23 479 173</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 175 851
Årets resultat	-669 295
<b>Totalt</b>	<b>506 556</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	375 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-375 000
Balanseras i ny räkning	506 556
	<b>506 556</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 214 966	1 249 980
Rörelseintäkter		0	-2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 214 966</b>	<b>1 249 979</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 292 345	-825 825
Övriga externa kostnader	8	-153 600	-98 330
Personalkostnader	9	-56 041	-54 578
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-248 556	-248 553
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 750 543</b>	<b>-1 227 286</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-535 577</b>	<b>22 693</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 649	3 042
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-152 367	-125 329
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-133 718</b>	<b>-122 287</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-669 295</b>	<b>-99 594</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-669 295</b>	<b>-99 594</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	33 906 879	34 155 435
Pågående projekt		309 668	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 216 547</b>	<b>34 155 435</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>34 216 547</b>	<b>34 155 435</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6 175	6 921
Övriga fordringar	12	4 942	24 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	45 458	46 241
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>56 575</b>	<b>77 680</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 524 733	1 386 378
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 524 733</b>	<b>1 386 378</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 581 308</b>	<b>1 464 057</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 797 855</b>	<b>35 619 492</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		22 972 617	19 732 617
Fond för yttre underhåll		0	64 099
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 972 617</b>	<b>19 796 716</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 175 851	1 211 347
Årets resultat		-669 295	-99 594
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>506 556</b>	<b>1 111 752</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>23 479 173</b>	<b>20 908 468</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	4 413 308	8 775 550
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 413 308</b>	<b>8 775 550</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		8 722 488	5 613 170
Leverantörsskulder		28 334	195 571
Skatteskulder		3 168	2 677
Övriga kortfristiga skulder		19 507	116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	131 877	123 940
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 905 374</b>	<b>5 935 474</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 797 855</b>	<b>35 619 492</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Lönnkrogen 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	1,06-5 %
---------	----------

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 föreningsstämman 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, bostäder	6 774	80 257
Hysesintäkter, p-platser	34 675	34 104
Varmvatten	26 000	26 400
Årsavgifter, bostäder	1 147 825	1 107 243
Övriga intäkter	-308	1 976
<b>Summa</b>	<b>1 214 966</b>	<b>1 249 979</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	31 535	0
Mark/gård/utemiljö Planteringar	57 572	35 830
Snöskottning	13 076	7 239
Städning	9 252	0
Trädgårdsarbete	6 598	0
<b>Summa</b>	<b>118 033</b>	<b>43 069</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	16 284	0
Bostäder VVS	0	5 738
Dörrar och lås/porttele	0	12 000
Försäkringsskador	0	10 939
Garage och p-platser	15 000	0
Reparationer	4 343	1 035
Soprum/miljöanläggning	9 350	0
Staket/grind/terrass	0	41 750
Tvättstuga	6 484	4 587
VA	19 894	4 150
Ventilation	0	40 041
Övriga gemensamma utrymmen	19 470	0
<b>Summa</b>	<b>90 825</b>	<b>120 240</b>

NOT 5, PLANERAT UNDERHÅLL	2022	2021
El	0	66 975
Fasader	255 000	298 750
Tak	0	9 890
VA	431 251	0
Vind	0	17 300
Övriga gemensamma utrymmen	50 000	0
<b>Summa</b>	<b>736 251</b>	<b>392 915</b>

  

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	58 426	39 691
Sophämtning	41 277	38 440
Vatten	95 556	87 686
<b>Summa</b>	<b>195 259</b>	<b>165 817</b>

  

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	67 288	16 512
Fastighetsförsäkringar	43 678	43 714
Fastighetsskatt	33 418	32 098
Samfällighet	0	6 400
Övrigt	7 594	5 060
<b>Summa</b>	<b>151 978</b>	<b>103 784</b>

  

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	40 440	38 644
Förbrukningsmaterial	10 522	15 868
Programvaror	1 106	2 940
Revisionsarvoden	11 375	15 750
Övriga förvaltningskostnader	90 157	25 129
<b>Summa</b>	<b>153 600</b>	<b>98 330</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Bilersättning	275	0
Sociala avgifter	7 466	6 978
Styrelsearvoden	48 300	47 600
<b>Summa</b>	<b>56 041</b>	<b>54 578</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	152 367	125 329
<b>Summa</b>	<b>152 367</b>	<b>125 329</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
--------------------------	------------	------------

<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	36 645 223	36 645 223
---	------------	------------

<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>36 645 223</b>	<b>36 645 223</b>
---	-------------------	-------------------

<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-2 489 788	-2 241 235
---	------------	------------

Årets avskrivning	-248 556	-248 553
-------------------	----------	----------

<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 738 344</b>	<b>-2 489 788</b>
---	-------------------	-------------------

<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>33 906 879</b>	<b>34 155 435</b>
---------------------------------------	-------------------	-------------------

<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 768 425</i>	<i>13 768 425</i>
--	-------------------	-------------------

#### Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	20 200 000	16 000 000
------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde mark	12 000 000	12 000 000
---------------------	------------	------------

<b>Summa</b>	<b>32 200 000</b>	<b>28 000 000</b>
--------------	-------------------	-------------------

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
---------------------------	------------	------------

Skattefordringar	0	26
------------------	---	----

Skattekonto	4 942	4 910
-------------	-------	-------

Övriga fordringar	0	19 582
-------------------	---	--------

<b>Summa</b>	<b>4 942</b>	<b>24 518</b>
--------------	--------------	---------------

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	9 475	11 007
Försäkringspremier	14 882	0
Förutbet försäkr premier	0	13 909
Förvaltning	10 283	10 110
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 818	11 214
<b>Summa</b>	<b>45 458</b>	<b>46 241</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2023-11-28	3,73 %	4 425 250	5 455 250
SEB	2023-01-28	3,16 %	4 275 550	4 433 470
SEB	2024-11-28	1,19 %	4 434 996	4 500 000
<b>Summa</b>			<b>13 135 796</b>	<b>14 388 720</b>

*Varav kortfristig del*

8 722 488

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräkn arvode bokslut	5 067	0
Beräknat revisionsarvode	12 000	12 500
El	7 710	6 253
Förutbetalda avgifter/hyror	103 427	104 526
Uppl lagst sociala avg	517	0
Utgiftsräntor	3 156	661
<b>Summa</b>	<b>131 877</b>	<b>123 940</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000
<b>Summa</b>	<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>



# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Staffan Leffler  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Anders Davies  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Karin Andersson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Gunnar Axlin  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Petra Wald  
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Visionrevision i Ystad AB  
Per Larsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2023 20:06

SENT BY OWNER:

Jesper Andersson · 19.04.2023 15:13

DOCUMENT ID:

BkeHMFvafn

ENVELOPE ID:

BkSGKDpf2-BkeHMFvafn

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 - Brf Lönnkrogen.pdf

17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARIN ANDERSSON karin@x-formation.se	Signed Authenticated	19.04.2023 15:55 19.04.2023 15:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/02/27) IP: 83.233.115.112
2. Petra Margaretha Wald petra.waldh@live.com	Signed Authenticated	19.04.2023 17:55 19.04.2023 17:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/06/18) IP: 83.233.112.233
3. STAFFAN LEFFLER Staffan.leffler@icloud.com	Signed Authenticated	20.04.2023 08:52 19.04.2023 15:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/05/09) IP: 83.233.114.7
4. Lars Gunnar Axling gunnaraxling@hotmail.com	Signed Authenticated	21.04.2023 17:04 20.04.2023 16:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/01/09) IP: 90.142.35.52
5. ANDERS JOHANSSON DAVIES anders@davies-co.se	Signed Authenticated	23.04.2023 19:47 19.04.2023 20:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/07/21) IP: 94.234.96.36
6. PER LARSSON per@visionrevision.se	Signed Authenticated	23.04.2023 20:06 23.04.2023 20:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/02/03) IP: 83.250.127.8

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brf Lönnkrogen

Org.nr 769613-6816

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lönnkrogen för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Lönnkrogens 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 bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Lönnkrogen 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 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 bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

*FL*

- 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. 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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 Lönnkrogen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman 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 Brf Lönnkrogen 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till



de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Höllviken 2023-04-



Per Larsson  
Auktoriserad revisor