

Årsredovisning för
Brf Ehrenberg 11
716407-1271

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse

1-2

Resultaträkning

3

Balansräkning

4-5

Noter

6-8

Underskrifter

8



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ehrenberg 11, 716407-1271, med säte i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982-08-24 och nuvarande stadgar registrerades 2007-10-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag dvs. en äkta bostadsrättsförening.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ehrenberg 11	1982	Lund

Fastigheten är försäkrad via IF och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Fastighetens värdeår är 1940. Byggnadens totalyta är 1 076 kvadratmeter enligt taxeringsbeskedet.

Lägenheter

Föreningen har 19 lägenheter med bostadsrätt och är klassade som hyreshus.

Bostadsrättsmedlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 19 st.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	4 st
2 rok	10 st
3 rok	3 st
4 rok	1 st
5 rok	1 st

Under räkenskapsåret har 4 överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Styrelsen

Elias Vahman	Ordförande
Mattias Hilding	Vice ordförande
Marianne Alanko Blomé	Ledamot
Maja Andreani	Ledamot
Karin Sjöberg	Ledamot

Karl Wärn	Suppleant
-----------	-----------

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit tre protokollförda möten och ett dussin beslut per capsulam.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-08.

Valberedning

Styrelsen

Revisorer

Mia Funder, Axion AB Ordinarie Extern

Förvaltning

Adbus Affärspartner AB sköter den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregister inkl. panter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har det ekonomiska läget i samhället förändrats drastiskt vilket har haft stor påverkan på föreningens ekonomi.

Som konsekvens av den rådande ekonomiska situationen, med skenande inflation, höjda räntor och dyrare energipriser, har styrelsen tvingats höja årsavgifterna med fem procent från årsskiftet 2023.

Beslutat har varit nödvändigt för att säkerställa föreningens ekonomiska stabilitet. Styrelsen håller sig fortsatt uppdaterad på föreningens ekonomi och kommer vidta ytterligare åtgärder vid behov.

Föreningen har under verksamhetsåret 2022 utfört löpande reparations- och underhållsarbeten, bl.a. har träden på föreningens innergård beskurits. Till våren 2023 ska föreningen utföra vissa målningsarbeten. I övrigt följer föreningen sin underhållsplan och styrelsen budgeterar därefter.

Styrelsearbetet har fungerat väl och styrelseledamöterna har haft en god samarbetsförmåga.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning tkr	834	835	836	844
Resultat efter finansiella poster tkr	14	-1 845	78	78
Soliditet, %	24	24	20	19
Årsavgift / kvm	775	776	777	784
Lån / kvm	3 769	3 890	4 011	4 131
Elkostnader / kvm	36	27	19	20
Värmekostnader / kvm	183	196	179	189
Kapitalkostnader / kvm	83	79	90	86

Eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års- stämmobeslut	Belopp vid årets ingång
Inbetalda insatser	519 500			519 500
Uppskrivningsfond	338 764	-30 303	-1 630 933	2 000 000
Fond för yttre underhåll	426 307	24 150		402 157
Balanserad vinst/förlust	6 153	6 153	-213 712	213 712
Årets resultat	14 098	14 098	1 844 645	-1 844 645
Summa eget kapital	1 304 822	14 098	-	1 290 724

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-
årets resultat	14 098
upplösning från uppskrivningsfond	30 303
reservering till fond för yttre underhåll	-24 150
Totalt	20 251
disponeras för	
balanseras i ny räkning	20 251

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	834 030	835 123
Övriga rörelseintäkter		180	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>834 210</u>	<u>835 123</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-416 731	-2 314 448
Övriga externa kostnader	4	-59 593	-59 386
Personalkostnader	5	-30 456	-29 472
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-224 323	-194 020
Summa rörelsekostnader		<u>-731 103</u>	<u>-2 597 326</u>
Rörelseresultat		<u>103 107</u>	<u>-1 762 203</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66	2 684
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 075	-85 126
Summa finansiella poster		<u>-89 009</u>	<u>-82 442</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>14 098</u>	<u>-1 844 645</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>14 098</u>	<u>-1 844 645</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>14 098</u>	<u>-1 844 645</u>

M

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	6	5 218 400	5 442 724
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		5 218 400	5 442 724
Summa anläggningstillgångar		5 218 400	5 442 724
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		24 868	24 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 994	37 158
Summa kortfristiga fordringar		65 862	61 198
Kassa och bank			
Kassa och bank		263 455	119 980
Summa kassa och bank		263 455	119 980
Summa omsättningstillgångar		329 317	181 178
SUMMA TILLGÅNGAR		5 547 717	5 623 902

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>			
Inbetalda insatser		519 500	519 500
Fond för yttre underhåll		426 307	402 157
Uppskrivningsfond		338 764	2 000 000
Summa bundet eget kapital		<u>1 284 571</u>	<u>2 921 657</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 153	213 712
Årets resultat		14 098	-1 844 645
Summa fritt eget kapital		<u>20 251</u>	<u>-1 630 933</u>
Summa eget kapital		<u>1 304 822</u>	<u>1 290 724</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 925 234	4 055 278
Summa långfristiga skulder		<u>3 925 234</u>	<u>4 055 278</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		130 044	130 044
Leverantörsskulder		36 642	33 765
Skatteskulder		2 714	1 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		148 261	112 517
Summa kortfristiga skulder		<u>317 661</u>	<u>277 900</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 547 717</u>	<u>5 623 902</u>

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2-rådet)
Årsredovisning i mindre ekonomisk förening.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	66
-Sophus	20
-Fasad	30
-Fönster	25
-Värmeanläggning	25
-Balkonger/terasser	29

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	834 030	835 123
	834 030	835 123

Not 3 Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Gård	9 500	775
Serviceavtal	10 104	13 397
Reparation fastighet	10 791	-
Underhåll fastighet	-	1 915 884
El	38 603	28 798
Värme	197 158	210 991
Vatten	37 417	34 620
Renhållning	25 987	25 594
Försäkring	22 936	22 232
Kabel-TV	35 374	34 436
Fastighetsskatt	28 861	27 721
	416 731	2 314 448

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Datakommunikation	696	-
Föreningskostnader	376	380
Styrelsekostnader	800	1 400
Extern revisor	18 066	17 696
Förvaltningskostnader	37 955	38 210
Bankkostnader	1 700	1 700
Summa	59 593	59 386

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode	24 150	23 800
Arbetsgivaravgifter	6 306	5 672
	30 456	29 472

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 040 902	6 040 902
	6 040 902	6 040 902
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 598 179	-2 404 158
-Årets avskrivning enligt plan	-194 020	-194 020
	-2 792 199	-2 598 178
-Vid årets början	2 000 000	-
-Årets uppskrivning byggnad		2 000 000
- Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-30 303	-
	1 969 697	2 000 000
Redovisat värde vid årets slut	5 218 400	5 442 724
I redovisat värde vid årets slut ingår mark med	248 000	248 000
Taxeringsvärde byggnader:	10 800 000	8 000 000
Taxeringsvärde mark:	11 200 000	7 400 000
Summa:	22 000 000	15 400 000

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2022-12-31	2021-12-31
Länsförsäkringar	3,49	3-månaders rörligt	2 384 708	2 464 712
Länsförsäkringar	3,49	3-månaders rörligt	1 670 570	1 720 610
Summa			4 055 278	4 185 322
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut			-130 044	-130 044
Summa			3 925 234	4 055 278
Skuld som förfaller senare än 5 år			3 405 058	3 535 102

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	4 925 700	4 925 700


Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har upphandlat anbud på renovering av balkongdörrar som är tänkt att utföras nästa månad. Dessutom tänker styrelsen investera i en robotgräsklippare vilket ska på längre sikt minska löpande självförvaltningskostnader.

Underskrifter

Lund den 20/04 2023


Elias Vahman
Ordförande

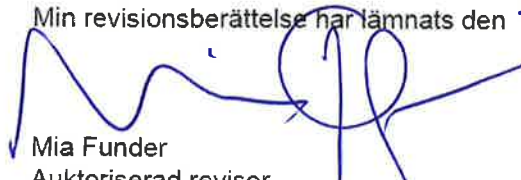

Mattias Hilding
Ledamot


Karin Sjöberg
Ledamot


Marianne Alanko Blomé
Ledamot


Maja Andreani
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2023


Mia Funder
Auktoriserad revisor
Axion AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ehrenberg 11, org.nr 716407-1271

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ehrenberg 11 för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Ehrenberg 11 finansiella ställning per den 31 december 2022 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 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 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. 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 föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Bostadsrättsföreningen Ehrenberg 11 för år 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 ersättningskyldighet 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 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 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.

Malmö den 28 april 2023



Mia Funder
Auktoriserad revisor