

Årsredovisning 2022

BRF KRONOLOTSEN 1

769612-9449



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KRONOLOTSEN 1

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

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

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 2005-08-25.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Kronolotsen 2 på adressen Sundskajen 4A i Limhamn. Föreningen har 6 hyreslägenheter och 110 bostadsrätter om totalt 10 148 kvm och 4 lokaler om 256 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Namn	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Harriet Blixt	Ordförande	2024
Stefan Maltin	Ledamot	2023
Christer Palmkvist	Ledamot	2023
Ulrika Jönsson	Ledamot	2023
Håkan Stanley	Ledamot	2024
Maria Larsson	Vice ordförande	2024

VALBEREDNING

Annika Wennerström

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Peter Cederblad Revisor KPMG



REVISORER

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

LEVERANTÖR

Bostadsrätterna
Bredablick
Envac
E.ON
Folksam
Fridhems Ståd
FSB
Handelsbanken
IMD Techem
Kone
MLB
Nabo
Siemens
Telia
Öresunds kraft

AVSER

Juridisk konsult och utbildningar
Teknisk förvaltning
Sopsugar
Fjärrvärme
Fastighetsförsäkring
Trappstädning
Brandskydd
Bankärenden
Energimätning
Hisservice
Trädgårdsskötsel
Ekonomisk förvaltning
Värme- och vent. anläggning
Kollektivt bredband
Elenergi

Leverantörer utan avtal

Allmänna Lås	Lås- och nyckelservice
JR Hushållsservice	Tvättstugan
Spolarna	Avloppsspolning
Vintrie-El	Elarbeten

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att försöka förbättra föreningens ekonomi genom kostnadsbesparingar på lång sikt. Efter många år med sänkta eller oförändrade avgifter beslutade styrelsen att från och med 1 jan 2023 höja årsavgifterna med 15 % på grund av höjda marknadsräntor och därmed ökande räntekostnader.

UTFÖRDA ÅTGÄRDER UNDER 2022



Åtgärd	Kommentar
Tvättmaskiner	Utbyte
Tak och fasader	Omfattande besiktning och analys
Avloppsspölning	Spölning av avloppsstammar/lägenheter enl. underhållsplan
Cirkulationspumpar för värme	Utbyte

UTFÖRT UNDERHÅLL FÖRE 2022

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Miljörumsdörrar	2021	Utbyte
Individuell värmemätning	2020	Start 2020-01-01
Ny kameraövervakning	2020	Bättre kameror i garage och miljörum
Underhållsplan	2020	Genomgång och uppdatering
Branddörrar garage	2020	Målning och uppfräschning till mörkgrå lika lägenhetsdörrar
Energideklaration	2019	Klar jan 2020
Radonmätning	2019	Klar feb 2020
IMD	2019	Installation av mätare i alla lägenheter och lokaler
Avloppsspölning	2018	Spölning av avloppsstammar/lägenheter enl. underhållsplan
OVK	2018	Snittvärden är bra i alla lägenheter

FRAMTIDA UNDERHÅLL

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade kommande 10 år. Notera att åtgärd och årtal kan ändras efter beslut av styrelsen.

Åtgärd	År	Kommentar
Tak och fasad	2023	Åtgärda återkommande vatteninträngning
Fasad	2023	Målning balkonger och fasad (betong)
Fasad	2023	Åtgärd glasvägg 8A (trapphus)
Utemiljö	2023	Byte skärmplank uteplatser

Garage	2023	Installation laddboxar
Garage	2023	Renovering belysning
Ventilation	2024	OVK
Spillvatten	2026	Underhållsspolning
Värmesystem	2027	Byte termostater
Skalskydd	2027	Uppgradering elektronik

STYRELSENS IN

FORMATIONSPOLICY

Styrelsen har en policy för information/kommunikation där grunden är att all medlemsinformation som ska delges våra medlemmar ska:

1. Bestå av samma information till alla
2. Delas samtidigt till alla medlemmar.

Informationskanalerna är:

1. Anslag i trapphusens och hissarnas anslagstavlor (information som berör alla som av olika anledningar vistas i fastigheten)
2. Hemsidan (information som berör medlemmar, men som även kan vara intressant för externa besökare på hemsidan t.ex. mäklare)
3. Expeditionstider i styrelserummet Sundskajen 4A 30 min före varje styrelsemöte dit medlemmar/boende kan komma med frågor, idéer och synpunkter. Formuläret på vår hemsida www.brfkronolotsen.se kan alltid användas för frågor mm.

Utöver dessa kanaler hålls normalt en årlig information i samband med ordinarie föreningsstämma samt extra informationsmöte om och när styrelsen bedömer att det finns ett särskilt behov.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 161 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 166 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	10 646 584	10 853 921	10 698 078	11 636 253
Resultat efter fin. poster	732 443	334 416	364 984	129 002
Soliditet, %	62	61	60	58
Yttre fond	3 838 576	3 237 154	3 237 154	2 912 701
Taxeringsvärde	337 952 000	283 875 000	283 875 000	283 875 000
Bostadsyta, kvm	10 148	10 148	9 496	9 496
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	759	749	771	805
Lån per kvm bostadsyta, kr	12 581	12 761	13 779	15 397
Genomsnittlig skuldränta, %	0,73	0,97	1,22	1,27
Belåningsgrad, %	55,04	55,46	55,67	-

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	205 207 750	-	-	205 207 750
Upplåtelseavgifter	7 365 250	-	-	7 365 250
Fond, yttre underhåll	3 237 154	-	601 422	3 838 576
Balanserat resultat	-8 542 880	334 416	-601 422	-8 809 887
Årets resultat	334 416	-334 416	732 443	732 443
Eget kapital	207 601 690	0	732 443	208 334 133

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 809 887
Årets resultat	732 443
Totalt	-8 077 443

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 013 856
Att från yttre fond i anspråk ta	-492 713
Balanseras i ny räkning	-8 598 586
	-8 077 443

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		10 646 584	10 853 921
Rörelseintäkter		30 857	52 547
Summa rörelseintäkter		10 677 441	10 906 468
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3, 4, 6, 7	-6 260 736	-6 295 549
Övriga externa kostnader	8	-443 409	-683 305
Personalkostnader	9	-191 150	-191 705
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 131 977	-2 131 759
Övriga rörelsekostnader		0	-14 181
Summa rörelsekostnader		-9 027 273	-9 316 500
RÖRELSERESULTAT		1 650 168	1 589 968
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 681	5 088
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-944 406	-1 260 641
Summa finansiella poster		-917 725	-1 255 553
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		732 443	334 416
ÅRETS RESULTAT		732 443	334 416

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	231 946 168	233 493 928
Markanläggningar	12	94 294 431	94 798 227
Maskiner och inventarier	13	403 547	262 876
Summa materiella anläggningstillgångar		326 644 146	328 555 031
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		326 694 146	328 605 031
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		107 588	116 654
Övriga fordringar	15	137	2 302 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 098 492	1 265 345
Summa kortfristiga fordringar		1 206 217	3 684 345
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 113 931	6 989 171
Summa kassa och bank		10 113 931	6 989 171
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 320 148	10 673 516
SUMMA TILLGÅNGAR		338 014 295	339 278 547

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		212 573 000	212 573 000
Fond för yttre underhåll		3 838 576	3 237 154
Summa bundet eget kapital		216 411 576	215 810 154
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 809 887	-8 542 880
Årets resultat		732 443	334 416
Summa fritt eget kapital		-8 077 443	-8 208 465
SUMMA EGET KAPITAL		208 334 133	207 601 690
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	35 500 000	63 825 000
Övriga långfristiga skulder		129 613	147 251
Summa långfristiga skulder		35 629 613	63 972 251
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		92 170 833	65 670 833
Leverantörsskulder		393 105	556 828
Skatteskulder		29 257	21 742
Övriga kortfristiga skulder		91 415	100 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 365 939	1 354 849
Summa kortfristiga skulder		94 050 549	67 704 606
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		338 014 295	339 278 547

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kronolotsen 1 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	0,51 %
Fastighetsförbättringar	10 %
Maskiner och inventarier	10-20 %
Markanläggningar	0,51 %

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 och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
El, moms	339 541	403 649
Försäkringsersättning	29 933	45 165
Hysesintäkt bredband	320 277	320 961
Hysesintäkter garage	914 000	927 687
Hysesintäkter, bostäder	858 042	1 074 245
Hysesintäkter, lokaler	412 992	398 873
Hysesintäkter, p-platser	122 800	111 800
Intäktsreduktion	-3 120	-3 120
Uppvärmning, moms	335 633	338 641
Varmvatten, moms	92 899	94 486
Årsavgifter, bostäder	7 204 928	7 114 380
Övriga intäkter	49 516	79 700
Summa	10 677 441	10 906 468

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	352 630	106 323
Fastighetsskötsel	276 988	182 779
Snöskottning	9 807	81 076
Trädgårdsarbete	0	76 513
Övrigt	95 928	19 200
Summa	735 352	465 890

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	38 922	105 188
Bostäder VVS	14 912	181 880
Dörrar och lås/porttele	58 464	179 395
El	8 829	20 611
Fönster	56 250	41 000
Försäkringsskador	40 539	19 001
Försäkringsärende/vattenskada	128 938	122 636
Garage och p-platser	8 400	0
Gård/markytor	998	32 080
Hissar	18 750	219 862
Källarutrymmen	0	2 604
Lokaler	0	800
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	3 489
Soprum/miljöanläggning	39 475	53 502
Tak	47 057	43 738
Trapphus/port/entr	43 495	5 500
Tvättstuga	4 874	25 500
VA	0	82 658
Ventilation	17 675	46 659
Övriga rep./underhåll	77 395	92 159
Summa	604 973	1 278 261

NOT 5, PLANERAT UNDERHÅLL	2022	2021
Bostäder VVS	0	75 828
Fönster	24 750	0
Gård/markytor	0	9 000
Soprum/miljöanläggning	0	81 250
Tak	8 531	32 500
VA	123 619	0
Värme	120 625	0
Övrigt plan. UH	215 188	0
Summa	492 713	198 578

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	1 096 023	1 117 958
Sophämtning	120 364	126 997
Uppvärmning	288 645	267 387
Vatten	278 302	266 161
Summa	1 783 334	1 778 503

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband/Kabeltv	380 840	343 563
Fastighetsförsäkringar	137 285	132 581
Fastighetsskatt	288 762	257 994
Kabel-TV	0	61 458
Tomträttsavgälder	1 620 396	1 581 526
Övrigt	217 081	197 195
Summa	2 644 364	2 574 317

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	20 779	9 330
Juridiska kostnader	0	6 343
Kameral förvaltning	170 000	162 828
Konsultkostnader	9 188	124 837
Programvaror	30 252	12 211
Revisionsarvoden	-36 688	30 000
Övriga förvaltningskostnader	249 878	337 755
Summa	443 409	683 305

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	22 150	45 812
Styrelsearvoden	164 000	142 800
Övriga arvoden	5 000	3 000
Övriga personalkostnader	0	93
Summa	191 150	191 705

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	944 406	1 260 641
Summa	944 406	1 260 641

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	245 876 901	245 876 901
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	245 876 901	245 876 901
Ingående ackumulerad avskrivning	-12 382 973	-10 834 106
Årets avskrivning	-1 547 760	-1 548 867
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 930 733	-12 382 973
Utgående restvärde enligt plan	231 946 168	233 493 928

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	237 400 000	183 200 000
Taxeringsvärde mark	100 552 000	100 675 000
Summa	337 952 000	283 875 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	99 172 470	99 172 470
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	99 172 470	99 172 470
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 374 243	-3 869 997
Årets avskrivning	-503 796	-504 246
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 878 039	-4 374 243
Utgående restvärde enligt plan	94 294 431	94 798 227

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 173 395	1 252 981
Inköp	221 093	-79 586
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 394 488	1 173 395
Ingående ackumulerad avskrivning	-910 519	-882 277
Avskrivningar	-80 421	-28 241
Utgående ackumulerad avskrivning	-990 940	-910 519
Utgående restvärde enligt plan	403 547	262 876
NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000
NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	0	2 910
Skattekonto	137	134
Övriga fordringar	0	2 299 302
Summa	137	2 302 346
NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	0	56 658
Försäkringspremier	46 446	0
Förutbet försäkr premier	0	44 397
Förvaltning	45 306	42 500
Tomträtt	810 198	810 198
Övr förutb kostn uppl int	0	165 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	196 542	146 592
Summa	1 098 492	1 265 345

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2023-06-05	3,05 %	20 937 500	21 562 500
Stadshypotek	2023-03-01	0,51 %	25 225 000	25 925 000
Stadshypotek	2023-03-01	0,51 %	17 683 333	17 683 333
Stadshypotek	2024-12-01	0,68 %	12 450 000	12 650 000
Stadshypotek	2025-06-01	0,77 %	23 250 000	23 250 000
Stadshypotek	2023-06-01	0,53 %	28 125 000	28 425 000
Summa			127 670 833	129 495 833

Varav kortfristig del

92 170 833

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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	-26 000	30 000
El	133 237	149 667
Förutbetalda avgifter/hyror	905 917	818 043
Sociala avgifter	53 100	45 812
Uppvärmning	63 570	73 436
Utgiftsräntor	46 045	39 581
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	190 070	198 310
Summa	1 365 939	1 354 849

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	158 084 000	158 084 000
Summa	158 084 000	158 084 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Harriet Marie-Louise Blixt
Ordförande

Paul Stefan Maltin
Ledamot

Sven Christer Palmkvist
Ledamot

Ulrika Jönsson
Ledamot

Hakan Stanley
Ledamot

Maria Larsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

KPMG
Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.06.2023 17:35

SENT BY OWNER:

Jesper Andersson • 06.06.2023 12:53

DOCUMENT ID:

HklnHlq3L3

ENVELOPE ID:

r1nrecnUn-HklnHlq3L3

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 - Brf Kronolotsen 1.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jenny Maria Larsson maria.larsson_@outlook.com	Signed Authenticated	06.06.2023 13:45 06.06.2023 13:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/02/15) IP: 90.225.214.254
2. Harriet Marie-Louise Blixt harriet@brfkronolotsen.se	Signed Authenticated	06.06.2023 14:29 06.06.2023 14:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/02/16) IP: 90.230.101.56
3. ULRIKA JÖNSSON ullieystad@hotmail.com	Signed Authenticated	06.06.2023 14:54 06.06.2023 14:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/12/28) IP: 90.230.102.48
4. Sven Christer Palmkvist chripal@me.com	Signed Authenticated	06.06.2023 15:58 06.06.2023 15:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/05/12) IP: 90.233.202.184
5. HÅKAN STANLEY hakan.stanley@telia.com	Signed Authenticated	06.06.2023 16:09 06.06.2023 16:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/11/28) IP: 90.227.225.78
6. Paul Stefan Maltin stefan@brfkronolotsen.se	Signed Authenticated	06.06.2023 16:39 06.06.2023 16:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/11/19) IP: 81.231.236.59
7. PETER CEDERBLAD peter.cederblad@kpmg.se	Signed Authenticated	07.06.2023 17:35 07.06.2023 17:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/06/01) IP: 84.219.221.237

* 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 föreningsstämman i Brf Kronolotsen 1, org. nr 769612-9449

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kronolotsen 1 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 revisionsmed 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. 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 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 Kronolotsen 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Övrig upplysning

Som framgår av årsredovisningen är byggnadens nyttjandeperiod enligt styrelsen bedömd till 196 år. Detta är en förhållandevis lång avskrivningstid och medför således lägre kostnader för avskrivningar än om en kortare nyttjandeperiod identifierats av styrelsen.

Malmö den 2023-06-07

KPMG AB

DocuSigned by:

35AD712B13A74A4...

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor