

Original 2023 (nr 2)



Brf Kvarnvingen 5 och 11  
Org nr 769609

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Kvarnvingen 5 och 11 får härmed avge årsredovisning för  
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

# Styrelsen för Brf Kvarnvingen 5 och 11

Org.nr: 769609-1789

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bofasthetsföreningen har till ändamål att i bofasthetsföreningens och upplästa bofasthetsföreningens för  
permanent boende och lokaler till medlemmar till nytta för medlemmarna och därmed främja medlemmarnas  
ekonomiska intressen.

Bofasthetsföreningen, som är en privatbofasthetsförening enligt informationen i 1999:1229, har sitt säte i Lund.

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

Bofasthetsföreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheter i Kvarnvingen 5 och Kvarnvingen 11.  
Föreningen har till ändamål att i bofasthetsföreningens och upplästa bofasthetsföreningens för permanent boende  
och lokaler till nytta för medlemmarna och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Kvarnvingen 5 har adress Pilgatan 13 i Lund och Kvarnvingen 11 har adress Pilgatan 10 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

2022-01-01 - 2022-12-31

R.o.k.		
1	7	312
2	7	425
3	1	100
4	1	101
5	3	305
	17	1 243

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den

original nr 2  
(nr 1 förkommet  
vid postutdelning)

Styrelsens sammankommit under

Blom Axel	or
Evn Bengt	st
Leqer Mattan	st
Ingvar Norstedt	st
Johan Östberg	st
Lotta Davidsson Bask	st
Lisa Wick	st

Av föreningen vald revisor för året  
den från Berörda i Sverige AB

Vid stämman beslut valberedningen

Antal: Christine Goldschmidt, rapportering

21

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Jämkraft/Vattenfall	elavtal
Kraftingen Nät	uppvärmning med fjärrvärme
Va Syd	vatten o avlopp
Renhållningsverket	sophämtning
One com Ground AB	hostingpaket
Rentokil	bekämpning skadedjur
Tele2	kabel-TV
Tele2	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
Bredablick	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsbesiktning

Fastighetsbesiktningen genomförs löpande och genom Bredablick vid genomförd underhållsplan.

### Underhåll

**Under 2019 genomfördes följande underhåll:**

Nya dörrar till trapphus Pilegatan 12 A och B

Brandkontroll av samtliga kakelugnar på Pilegatan 12 A och B ( 2 st kakelugnar fick eldningsförbud: dels i lgh nr 7 och dels i lgh nr 5)

Plåt vid balkonggolvet mot fasad har monterats på samtliga 4 balkonger på Pilegatan 12 A och B

**Under 2020 genomfördes följande underhåll:**

Påpekande vid OVK har åtgärdats enligt nedan:

- Rensning av frånluftsdon och justering, samt 1 st ny spiskåpa på Pilegatan 10

- Montering av ytterligare ventiler i 2 st lägenheter på Pilegatan 12 A och B

Loftgångens stålkonstruktion på Pilegatan 10 har renoverats enligt nedan:

- Rostiga svets skarvar/infästningar har slipats och rostskyddsbehandlats

- Handledare till loftgången har ytbehandlats

Fönstren på Pilegatan 10 har renoverats/målats av berörda medlemmar och av Otto Magnussons AB (lagning understycke i en karm)

Fönstren på Pilegatan 12 har renoverats, smörjning, nya beslag, någon fönsterruta utbytt

**Under 2021 har följande underhåll genomförts:**

Målat taket på båda fastigheterna

Målning av rännor och stuprör, Pilegatan 10

Renoverat styrsystemet för värmen, Pilegatan 10

Renovering ytterbelysning, Pilegatan 10, installation av automatiskt ut

Inkoppling av ny utomhusarmatur, Pilegatan 10

Renovering av trapphusbelysning, Pilegatan 12, bl a ny trappautomat

Muren vid uteplatsen har renoverats av medlem.

Montering av gallerfönster vid källarfönster.

**Framtida underhåll:**

Arbetet har inletts för utbyte av avloppsrör från gården utanför fönstren vid tvättstugan vid 12 A till kommunens avloppssystem utanför porten Pilegatan 12.. Offert från Bengtssons Trädgård är på gång.

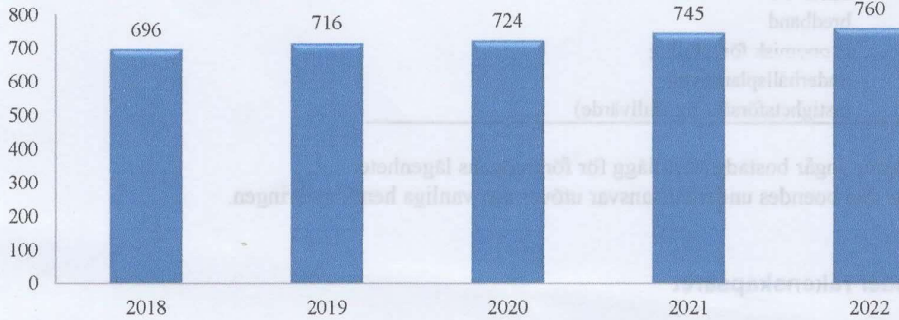




### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 760 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2 %.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4.099.563 kr. Under året har föreningen amorterat 84.472 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 48 år.

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	22
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	22

Under året har, baserat på kontraktsdatum, inga bostadsrätter överlåtits (förra året överläts tre bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet.

Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	983	969	940	935
Resultat efter finansiella poster, tkr	72	37	-81	-326
Eget kapital, tkr	8 347	8 275	8 238	8 318
Taxeringsvärde, tkr	28 064	19 701	19 701	19 701
-varav byggnad, tkr	15 600	11 325	11 325	11 325
Soliditet, %	66%	65%	65%	65%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	760	745	724	716
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 405	3 475	3 543	3 608
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	75	84	87	85
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	15%	21%	22%	22%
Avsättn underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta	52	52	46	55
Anspr tagande underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta	0	2	0	0
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	215	204	209	209

*bostadens nettoskuld = bostadens andelstal x brf:s netto skuld sättning*

## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 842 147	1 348 138	281 763	-1 234 187	36 895	8 274 756
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning	0			36 895	-36 895	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			62 700	-62 700		0
Årets resultat					72 407	72 407
Belopp vid årets utgång	7 842 147	1 348 138	344 463	-1 259 992	72 407	8 347 163

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-1 197 292
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-62 700
Årets resultat	72 407
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-1 187 585</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-1 187 585
-------------------------	------------

8





## Resultaträkning

2022-01-01  
2022-12-31

2021-01-01  
2021-12-31

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	982 863	969 075
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>982 863</b>	<b>969 075</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-532 946	-543 142
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-2 587
Övriga externa kostnader	Not 5	-20 321	-28 207
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-8 581	-7 109
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-258 263	-245 679
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-820 111</b>	<b>-826 724</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>162 752</b>	<b>142 351</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 345	-105 456
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-90 345</b>	<b>-105 456</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>72 407</b>	<b>36 895</b>

**Balansräkning** 2022-12-31      2021-12-31

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8

11 565 470

11 823 733

**Summa materiella anläggningstillgångar**

11 565 470

11 823 733

**Summa anläggningstillgångar**

11 565 470

11 823 733

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Övriga kortfristiga fordringar

Not 9

4 545

2 176

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

23 003

22 306

**Summa kortfristiga fordringar**

27 548

24 482

**Kassa och bank**

Bank

Not 11

1 040 813

788 970

**Summa kassa och bank**

1 040 813

788 970

**Summa omsättningstillgångar**

1 068 361

813 452

**Summa tillgångar**

12 633 831

12 637 184





## Balansräkning

2022-12-31

2021-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		7 842 147	7 842 147
Upplåtelseavgifter		1 348 138	1 348 138
Fond för yttre underhåll		344 463	281 763
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 534 748</b>	<b>9 472 048</b>

**Ansamlad förlust**

Balanserat resultat		-1 259 992	-1 234 187
Årets resultat		72 407	36 895
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 187 585</b>	<b>-1 197 292</b>

**Summa eget kapital****8 347 163****8 274 756****Skulder****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	Not 12	4 012 945	1 301 181
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 012 945</b>	<b>1 301 181</b>

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	Not 12	86 618	2 882 854
Leverantörsskulder		32 869	27 373
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	0	210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	154 236	150 810
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>273 723</b>	<b>3 061 247</b>

**Summa skulder****4 286 668****4 362 428****Summa eget kapital och skulder****12 633 831****12 637 184**

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.





**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	915 276	897 336
	Hysesintäkt garage och bilplatser	18 144	17 784
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	48 960	48 960
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	483	4 995
		<u>982 863</u>	<u>969 075</u>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-73 401	-78 407
	El	-38 447	-41 738
	Uppvärmning	-192 779	-203 180
	Vatten	-32 788	-28 762
	Renhållning	-20 006	-19 447
	TV, bredband, iptelefoni	-79 178	-78 548
	Förvaltningskostnader	-49 933	-49 502
	Försäkringar	-10 533	-10 375
	Fastighetsskatt	-25 823	-24 803
	Övriga driftskostnader	-10 059	-8 380
		<u>-532 946</u>	<u>-543 142</u>
<b>Not 4</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll installationer	0	-2 587
		<u>0</u>	<u>-2 587</u>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisionsarvode	-13 008	-12 636
	Övriga förvaltningskostnader	-3 487	-7 550
	Kostnader överlåtelse och panter	-3 391	-7 938
	Kontorsutrustning och -material	-409	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-26	-84
		<u>-20 321</u>	<u>-28 207</u>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Medelantal anställda	0	0
	Löner för anställda	-7 800	-6 450
	Sociala avgifter	-781	-659
		<u>-8 581</u>	<u>-7 109</u>
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-258 263	-245 679
		<u>-258 263</u>	<u>-245 679</u>



Not 8	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2110	
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 960 004	11 658 004
	Årets investering byggnader	0	302 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 807 777	2 807 777
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 767 781</b>	<b>14 767 781</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Ingående avskrivningar byggnader	-2 944 048	-2 698 369
	Årets avskrivningar byggnader	-258 263	-245 679
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 202 311</b>	<b>-2 944 048</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 565 470</b>	<b>11 823 733</b>
Redovisade värden byggnader	8 757 693	9 015 956
Redovisade värden mark	2 807 777	2 807 777

**Fastighetsbeteckning:** Kvarnvingen 5 o 11

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1991	15 600 000	12 464 000	28 064 000	19 701 000
		<b>15 600 000</b>	<b>12 464 000</b>	<b>28 064 000</b>	<b>19 701 000</b>

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	8 575 000	8 575 000
varav i eget förvar	-1 307 000	-1 307 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 268 000</b>	<b>7 268 000</b>

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	4 529	1 140
	Övrig skattefordran	16	1 036
		<b>4 545</b>	<b>2 176</b>

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Förutbetalad försäkring	2 671	2 520
	Förutbetalad kabel-TV och bredband	20 332	19 786
		<b>23 003</b>	<b>22 306</b>

Not 11	Bank	2022-12-31	2021-12-31
	Sparbanken Skåne	1 040 813	788 970
		<b>1 040 813</b>	<b>788 970</b>

Not 12	Skulder till kreditinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Låneinstitut				
	SBAB Bank AB	2,10%	2024-05-10	1 301 181	23 618
	Sparbanken Skåne AB	1,94%	2025-02-10	1 163 290	28 000
	Sparbanken Skåne AB	2,18%	2027-01-30	1 635 092	35 000
				<b>4 099 563</b>	<b>86 618</b>





Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 012 945**

Nästa års amortering av långfristig skuld	86 618
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	<b>86 618</b>

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,09%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	346 472
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	3 666 473
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

Personalens källskatt	0	195
Arbetsgivaravgifter	0	15
	<b>0</b>	<b>210</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	34 825	37 794
Upplupna räntekostnader	14 256	16 755
Upplupen revision	13 000	12 617
Förutbetalda årsavgifter och hyror	92 155	83 021
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	623
	<b>154 236</b>	<b>150 810</b>

Lund 31/5 2023

Björn Aslund

Eva Bergdahl

Ingvar Nordstedt

Jesper Montan

Johan Grenthe

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-6-9

Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor vald av föreningsstämman



## REVISIONSBERÄTTELSE

Denna revisionsberättelse ersätter den revisionsberättelse som jag avlämnad den 5 maj 2023.

Till föreningsstämman i Brf Kvarnvingen 5 & 11, org.nr. 769609-1789

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarnvingen 5 & 11 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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.

#### 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.





## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kvarnvingen 5 & 11 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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 överträdelse 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.

### Övriga upplysningar

Originalen av årsredovisningen daterat den 27 april 2023 kom bort. Ny årsredovisning som ersätter den tidigare har upprättats den 31 maj 2023.

Malmö den 9/6-2023



Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor