



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2022



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

YXAN




STYRELSEN FÖR HSB Brf Yxan i Landskrona

Org. nr: 716439-5464

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 142 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm


Styrelsens kommentarer

Tack vare nuvarande belåningsgrad finns utrymme för nytt lån vid framtida större investering

	Investeringsbehov 194 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--


Styrelsens kommentarer

De delar av underhållsplanen som är möjligt att utföra själva försöker vi genomföra med gemensamma krafter för att minska kostnaderna.

	Skuldsättning 3539 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
--	-------------------------------------	--	--	--


Styrelsens kommentarer

Vid senaste omläggning av lånet ökade vi amorteringsgraden för att minska skuldsättningen

	Räntekänslighet 6,1 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---


Styrelsens kommentarer

Lånet ska förhandlas om dec 2024 och styrelsen är medveten om att för varje procent som höjs i ränta innebär det en höjning på 6% i räntekostnad för föreningen som ska täckas upp och kan därav innebära en avgiftshöjning.

	Energikostnad 111 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--


Styrelsens kommentarer

Styrelsen ämnar anlita en expert för att optimera energikostnaderna.

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	-------------------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

Med ägande av tomten undviker vi oförutsedda kostnader

	Årsavgift 582 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	---------------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Efter en följd av år utan höjning av avgifterna pga låg ränta och marginella ökning av driftskostnader har styrelsen beslutat höja avgiften med 10 % från jan 2023 för att möta ett annat omvärldsläge och att kunna fullfölja underhållsplan.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Styrelsen för HSB Brf Yxan i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1993.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Yxan 10 med adress Timmermansgatan 14-18 och Öresundsgatan 31-41. Fastigheten innehåller 9 lägenheter med en total yta av 1 088 kvm samt fristående förråd och garage samt cykelrum och till fastigheten hörande tomtmark. Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg.

Föreningens normalstadgar 2011 ver. 5 har registrerats hos Bolagsverket 2019-08-27.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-21.

Styrelsens sammansättning under året varit

		Vald	År
Ordförande	Jonas Niaze	2021	2
Sekreterare	Cecilia Mårtensson	2022	2
Ledamot & Vicevärd	Arif Smaili	2022	2
Ledamot	Tommy Löfberg	2021	2
Utsedd av HSB	Malin Brattefelt		

Extra insatt föreningsstämma hölls 2022-11-06 eftersom Jonas Niaze och Tommy Löfberg önskar avgå ur styrelsen fortast möjligt.

Ny styrelse gällande fram till 2023 års ordinarie föreningsstämma.

		Vald	År
Ordförande	Cecilia Mårtensson	2022	2
Sekreterare	Malin Lindfors	2022	1
Ledamot & Vicevärd	Arif Smaili	2022	2
Utsedd av HSB	Malin Brattefelt		

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Malin Lindfors.
Firmatecknare har efter den extra föreningsstämman varit Cecilia Mårtensson och Arif Smaili.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 ordinarie protokollförda styrelsemöten

Ingen valberedningen har utsetts, den uppgiften delar styrelsen.

Revisorer har under året varit Abdullahu Zijadin vald av föreningen samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedda av HSB Riksförbund.
Föreningens representant i HSB Landskronas fullmäktige har varit Cecilia Mårtensson med Malin Lindfors som suppleant.

Vicevärd har under året varit Arif Smaili, ingen ersättning har utbetalats.
Föreningen har inga anställda. Ersättning till styrelsen har utgått under året med 14 000 kr

Fastigheten: Besiktning av fastigheten har gjorts mot gällande underhållsplan. Råttangreppet i golvbrunnar i 5 lägenheter blev kostsamt för föreningen trots att det var ett försäkringsärende. Den totala kostnaden för skadorna var 195 660 kronor, varav 67 375 kronor var självrisk och rättbekämpning som föreningen fick betala.


Underhåll: Underhållsplanen har granskats och poster som inte är relevanta för vår förening har plockats bort. Garage, förråd och miljörum har målats. Det har satts in nya insatser och termostat på samtliga radiatorer. Energideklaration har genomförts, protokollet kommer i januari 2023. Två av våra äldsta värmepumpar i hus nr 6 och 8 behöver bytas ut och är beställda för leverans fortast möjligt. Kostnaden för detta kommer på 2023 års bokslut. För att hålla nere kostnaderna har fastighetens tomt skötts med gemensamma städdagar och frivilliga insatser däremellan.

Ekonomi: Styrelsen beslutade att inte göra någon avgiftshöjning fr o m 1 januari 2022.
Årsavgifterna uppgår fr o m 1 januari 2022 till i genomsnitt 582 kr/kvm bostadslägenhetsyta.
Styrelsen har beslutat att höja avgifter från fr o m 1 januari 2023 med 10% på grund av ökade driftskostnader . Årsavgifterna uppgår fr o m 1 januari 2023 till i genomsnitt 640 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Trots detta visar budget för 2023 ett underskott för årets resultat på drygt 65 000 kronor.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 850 600 kronor.
Under året har föreningen amorterat 147 600 kronor.

Medlemsinformation

Under året har en lägenhetsöverlåtelse skett. Hus nummer 8 har bytt bostadsrättahavare. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 16, varav 10 st. röstberättigade vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.



Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	636	635	639	636	634
Resultat efter avskrivningar	21	16	-91	86	-106
Årets resultat	-19	-25	-133	14	-182
Eget kapital	2 079	2 098	2 123	2 256	2 243
Balansomslutning	6 131	6 217	6 368	6 691	6 662
Soliditet (%)	34	34	33	34	34
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	582	582	582	582	582
Fond för yttre underhåll	1 290	1 277	1 464	1 439	1 661

*Ingår vatten, värme och renhållning

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	544 001	1 276 534	302 667	-25 418	2 097 784
Disposition av föregående års resultat:		13 119	-38 537	25 418	0
Årets resultat				-18 878	-18 878
Belopp vid årets utgång	544 001	1 289 653	264 130	-18 878	2 078 906

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	264 131
årets förlust	-18 878
	245 253

disponeras så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-89 539
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt styrelsens beslut	186 528
i ny räkning överföres	148 264
	245 253

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Handwritten initials:
AF
CU
MB

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	636 358	635 362
Övriga rörelseintäkter	3	37 249	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		673 607	635 362
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-494 477	-467 378
Övriga externa kostnader	5	-54 550	-50 918
Personalkostnader	6	-19 754	-17 379
Avskrivningar		-83 720	-83 718
Summa rörelsekostnader		-652 501	-619 393
Rörelseresultat		21 106	15 969
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	498	689
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-40 482	-42 076
Summa finansiella poster		-39 984	-41 387
Resultat efter finansiella poster		-18 878	-25 418
Resultat före skatt		-18 878	-25 418
Årets resultat		-18 878	-25 418


CW
mb

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	5 554 222	5 637 942
Summa materiella anläggningstillgångar		5 554 222	5 637 942
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 554 722	5 638 442
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	543 687	548 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	32 671	30 653
Summa kortfristiga fordringar		576 358	578 861
Summa omsättningstillgångar		576 358	578 861
SUMMA TILLGÅNGAR		6 131 080	6 217 303

Handwritten initials:
AK
CU
rmb

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		544 001	544 001
Fond för yttre underhåll		1 289 653	1 276 534
Summa bundet eget kapital		1 833 654	1 820 535
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		264 131	302 667
Årets resultat		-18 878	-25 418
Summa fritt eget kapital		245 253	277 249
Summa eget kapital		2 078 907	2 097 784
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	3 703 000	3 850 600
Summa långfristiga skulder		3 703 000	3 850 600
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	147 600	147 600
Leverantörsskulder		117 705	40 638
Skatteskulder		6 826	3 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	77 042	77 005
Summa kortfristiga skulder		349 173	268 919
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 131 080	6 217 303

RA
CM
mb

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-18 878	-25 418
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		83 720	83 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		64 842	58 300
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 989	-3 225
Förändring av leverantörsskulder		77 067	32 316
Förändring av kortfristiga skulder		3 188	-9 674
Kassaflöde från den löpande verksamheten		140 108	77 717
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-147 600	-147 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-147 600	-147 600
Årets kassaflöde		-7 492	-69 883
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		546 018	615 901
Likvida medel vid årets slut		538 526	546 018


om
mb

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaden:	120 År
Inventarier:	20,00%

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Enligt underhållsplanen ska avsättningen vara 218 000 kr. Styrelsen har beslutat att sätta av 186 528 kr till underhållsfonden. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder. Fastighetsavgiften blir aldrig högre än ett bestämt, fast maxbelopp. Detta maxbelopp är indexbundet och räknas varje år om efter förändringarna av inkomstbasbeloppet.

Beräkningsunderlag för småhusenhet:

Fast maxbelopp är 8 874 kronor per lägenhet eller 0,75 % av taxeringsvärdet för 2022.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 237 522 kr

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.



Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	632 748	632 748
Överlåtelseavgift	1 208	1 190
Pantförskrivningsavgift	2 401	1 425
	636 357	635 363

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Öresavrundning	-2	0
Ersättning från försäkringsbolag	37 251	0
	37 249	0

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Serviceavtal	20 835	0
Reparationer, bostäder	133 353	73 533
Planerat UH bostäder	89 539	144 881
Elavgifter för drivkraft och belysning	10 347	10 393
Uppvärmning, fjärrvärme	65 902	67 502
Vatten	45 042	47 281
Sophämtning	15 771	14 314
Fastighetsförsäkringar	29 149	28 114
Kabel-TV	4 674	4 644
Fastighetsskatt	79 866	76 716
	494 478	467 378


m
m

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsinventarier	70	795
Förbrukningsmaterial	554	597
Postbefordran	377	432
Revisionsarvoden	9 100	9 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	28 127	27 396
Överlåtelseavgift	1 208	1 190
Pantförskrivningsavgift	1 448	1 905
Konsultarvoden	181	166
Bankkostnader	2 670	1 670
Föreningsstämma/styrelsemöte	3 155	852
Föreningsverksamhet	300	216
Medlemsavgift HSB	6 700	6 700
Övriga kostnader, avdragsgilla	661	0
	54 551	50 919

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Arvode och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Revisorsarvode	2 000	1 000
Styrelsearvode	14 000	14 000
Sociala avgifter	3 754	2 379
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	19 754	17 379

Not 7 Ränteintäkter

	2022	2021
Ränteintäkter bank	491	687
Skattefria ränteintäkter	7	2
	498	689

Not 8 Räntekostnader

	2022	2021
Räntekostnader på bankkulder	40 482	42 003
Kostnadsränta för skatter och avgifter	0	73
	40 482	42 076

Handwritten initials:
RA
CM
MB

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 321 098	6 321 098
Mark	583 160	583 160
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 904 258	6 904 258
Ingående avskrivningar	-1 266 316	-1 182 598
Årets avskrivningar	-83 719	-83 718
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 350 035	-1 266 316
Utgående redovisat värde	5 554 223	5 637 942
Taxeringsvärden byggnader	8 748 000	8 748 000
Taxeringsvärden mark	2 673 000	2 673 000
	11 421 000	11 421 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Pantbrev i fastighet <i>(varav i eget förvar)</i>	9 623 000 <i>(3 700 000)</i>	9 623 000 <i>(3 700 000)</i>
	9 623 000	9 623 000

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	5 161	2 190
Avräkningskonto HSB	538 526	546 018
	543 687	548 208

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	31 489	29 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 182	1 504
	32 671	30 653


m
mb

Not 14 Övriga skulder kreditinstitut

147 600 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 147 600 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 3 112 600 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/repARATIONER är ej medräknade.

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	147 600	147 600
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	3 703 000	3 850 600
	3 850 600	3 998 200

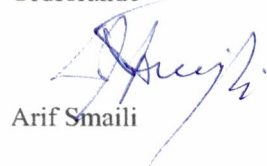
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	51 618	53 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 119	19 891
Upplupna räntekostnader	3 305	3 432
	77 042	77 004

Landskrona den 6 / 2 2023



Cecilia Mårtensson
Ordförande



Arif Smaili



Malin Brattefelt



Malin Lindfors

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 / 2 2023



Carl Fagergren
Av föreningen vald revisor
BoRevision i Sverige AB



Abdullahu Zijadin
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Yxan i Landskrona, org.nr. 716439-5464

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Yxan i Landskrona för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument.

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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 iverkliga verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed 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 osäkerhetsfaktor 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.



Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Yxan i Landskrona för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Landskrona den 13/2-2023



Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Abdullahu Zijadin
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar: Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda panter: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB - där möjligheterna bor