



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Karl X

# DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrätthavare).

## Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrätthavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrätthavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

## Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrätthavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

## Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrätthavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

## Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrätthavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se).



# HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karl X, org.nr 769612-1164, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2005. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Samson 12 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Karl X Gustavs Gata 58 och Helmfeltsgatan 7.

Inflyttning skedde under år 2005. Föreningen har 34 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 2 694 m<sup>2</sup> samt ett garage på 320 m<sup>2</sup> och en lokal på 60 m<sup>2</sup>. Föreningen har även 12 garageplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 1 st
- 1,5 rum & kök, 8 st
- 2 rum & kök, 3 st
- 2,5 rum & kök, 12 st
- 3 rum & kök, 2 st
- 3,5 rum & kök, 7 st
- 4 rum & kök, 1 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar under året.

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Styrelseledamöter utförde fastighetsbesiktning 2022-12-21 och underhållsplanen är uppdaterad.

Under året har följande underhåll gjorts:

- Utbyte av FTX-fläktmotoraggregat

Inga större åtgärder planeras för de närmaste 10 åren.

## Ekonomi

Vid årets ingång hade föreningen 763 030 kronor i likvida medel. Den 31/12 2022 var behållningen 533 893 kronor.

Driftkostnaderna har varit ca 200 000 kr lägre än föregående år. I denna post ingår numera både löpande underhåll och planerat underhåll. Båda dessa poster kan variera mycket mellan åren. För mer information se not 3.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till ca -226 000 kr jämfört med ca -387 000 kr föregående år. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren. Den årliga reservationen till fonden för yttre underhåll är 234 141 kr, vilket är 0,3% av taxeringvärdet.

Avgifter höjdes inte under 2022. Föreningen har beslutat om en höjning av avgifter med 10% per 2023-01-01.

Under året har föreningen amorterat 996 000 kr på sina lån.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början hade föreningen 47 medlemmar och vid räkenskapsårets slut 48 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 juni 2022.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Janita Ericsson , ordförande  
Catharina Andersson  
Niclas Carlström  
Erika Delin

Revisor har Afrodita Cristea, BoRevision AB, vald vid föreningsstämman med Åke Belfrage som suppleant.

Styrelsen skickar ut informationsbrev regelbundet efter styrelsemöten så att medlemmarna är införstådda med hur fastigheten sköts och vad som ska eller behöver göras. Målet för föreningen är att väl förvalta fastigheten och dess ekonomi och att det ska vara en trevlig förening för medlemmarna att bo i.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 232	2 230	2 223	2 169
Årets resultat, tkr	-226	-387	-1 091	-4 013
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-351	-387	-1 091	-2 721
Soliditet ( %)	69%	68%	67%	68%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	743	743	743	721
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	347	410	619	1 572
Lån, kr/kvm	8 504	8 826	9 149	8 962
Överlåtelsevärden kr/kvm	38 569	37 170	28 699	29 245

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Med undantag av årsavgiften beräknas kr per kvm utifrån totalytan på 3 084 kvm.

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

## Förändring Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	66 400 000			-5 663 699	-386 943
Disposition enligt stämmobeslut				-386 943	386 943
Från fond för yttre underhåll			-108 700	108 700	
Till fond för yttre underhåll			234 141	-234 140	
Årets resultat					-226 074
<b>Vid årets slut</b>	<b>66 400 000</b>		<b>125 441</b>	<b>-6 176 082</b>	<b>-226 074</b>

### **Resultatförändring efter disposition av underhåll**

---

Årets resultat	-226 074	-386 943
Från fond för yttre underhåll*	108 700	211 536
Till fond för yttre underhåll**	-234 141	-211 536
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>-351 515</b>	<b>-386 943</b>

\* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

\*\* Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (avsättning sker enligt stadgarna).

### **Styrelsens förslag till resultatdisposition**

---

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-6 176 082,00
Årets resultat	-226 074,15
<b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b>	<b>-6 402 156,15</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 232 108	2 230 200
Övriga rörelseintäkter	2	66 373	71 502
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 298 481</b>	<b>2 301 702</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 070 395	-1 264 629
Övriga externa kostnader	4	-80 146	-81 819
Personalkostnader och arvoden	5	-62 556	-62 162
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-984 238	-984 238
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 197 335</b>	<b>-2 392 848</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>101 146</b>	<b>-91 146</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 390	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-328 610	-295 797
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-327 220</b>	<b>-295 797</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-226 074</b>	<b>-386 943</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-226 074</b>	<b>-386 943</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-226 074</b>	<b>-386 943</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	86 237 075	87 221 312
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>86 237 075</b>	<b>87 221 312</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>86 237 075</b>	<b>87 221 312</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		64 776	1 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	39 209	36 433
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>103 985</b>	<b>37 603</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>533 894</b>	<b>763 030</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>637 879</b>	<b>800 633</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>86 874 954</b>	<b>88 021 945</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		66 400 000	66 400 000
Fond för yttre underhåll		125 441	-
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>66 525 441</b>	<b>66 400 000</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-6 176 082	-5 663 699
Årets resultat		-226 074	-386 943
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-6 402 156</b>	<b>-6 050 642</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>60 123 285</b>	<b>60 349 358</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	19 929 000	17 044 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 929 000</b>	<b>17 044 000</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		6 296 000	10 177 000
Leverantörsskulder		172 928	92 689
Aktuella skatteskulder		132 842	128 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	220 899	230 466
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 822 669</b>	<b>10 628 587</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>86 874 954</b>	<b>88 021 945</b>



## NOTER

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av enligt en progressiv plan men 2014 ändrades modellen till en rak avskrivning på 102 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>år</i>
- Byggnader	Rak	102
- Fiber	Rak	10

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter besutas av styrelsen och sker enligt stadgarna med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Inkomstskatt

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

### Not 1 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 001 180	2 001 180
Hyror	230 928	229 020
<b>Summa</b>	<b>2 232 108</b>	<b>2 230 200</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övriga intäkter	3 913	2 500
Debiterade elkostnader	62 460	69 002
<b>Summa</b>	<b>66 373</b>	<b>71 502</b>

### Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Energi/El	589 614	491 873
Vatten	63 482	33 697
Renhållning	25 102	29 539
Fastighetservice	97 536	110 068
Försäkring	36 433	34 874
Kommunikation	9 853	10 734
Löpande underhåll	71 560	121 069
Planerat underhåll	108 700	368 051
Fastighetsavgift/-skatt	68 116	64 726
<b>Summa</b>	<b>1 070 396</b>	<b>1 264 631</b>

#### *Fastighetsavgift/-skatt*

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift/skatt	68 116	64 726
<b>Summa</b>	<b>68 116</b>	<b>64 726</b>

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2022 på 1 519 kr per lägenhet. För Brf Karl X beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. Föreningen betalar hel fastighetsavgift från och med 2016. Fastighetsskatten för lokaler är 1% av taxeringsvärdet som hör till lokalerna. Föreningens garage är taxerade som lokaler.

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningskostnader	80 146	81 819
<b>Summa</b>	<b>80 146</b>	<b>81 819</b>

## Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

### Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	47 600	47 300
Sociala avgifter	14 956	14 862
<b>Summa</b>	<b>62 556</b>	<b>62 162</b>

## Not 6 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	91 480 532	91 480 532
Årets investeringar		-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	91 480 532	91 480 532
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 259 220	-8 274 982
Årets avskrivningar	-984 238	-984 238
	-10 243 458	-9 259 220
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	5 000 000	5 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	5 000 000	5 000 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>86 237 074</b>	<b>87 221 312</b>

Från och med i 2015 års bokslut skriver föreningen av på byggnader på 102 år (K2). Avskrivningsplanen har anpassats till den bedömda nyttjandeperioden.

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	53 000 000	23 400 000	76 400 000
Hyreshus lokaler	1 525 000	122 000	1 647 000
<b>Summa</b>	<b>54 525 000</b>	<b>23 522 000</b>	<b>78 047 000</b>

## Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	39 209	36 433
<b>Summa</b>	<b>39 209</b>	<b>36 433</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	0,74%	2025-06-29	2025-06-29	7 600 000	7 920 000
Stadshypotek	1,02%	2027-09-30	2027-09-30	2 675 000	2 775 000
Stadshypotek	3,23%	2023-09-30	2023-09-30	4 201 000	9 337 000
Nordea	0,85%	2024-10-16	2024-10-16	5 494 000	5 814 000
Stadshypotek	0,60%	2023-09-01	2023-09-01	1 275 000	1 375 000
Stadshypotek	4,03%	2025-09-30	2025-09-30	4 980 000	-
<b>Summa</b>				<b>26 225 000</b>	<b>27 221 000</b>
Avgår kortfristig del				<b>-6 296 000</b>	<b>-10 177 000</b>
Varav långfristig del				<b>-19 929 000</b>	<b>17 044 000</b>

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt SrfU8 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är också att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planerlig amortering beräknas skulden uppgå till 21 245 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	36 200 000	36 200 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>36 200 000</b>	<b>36 200 000</b>

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	198 367	208 280
Räntekostnader lån	10 376	10 686
Arvode BoRevision	12 000	11 500
Telavox, december	156	-
<b>Summa</b>	<b>220 899</b>	<b>230 466</b>

## Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad den dag som framgår av våra underskrifter.  
Helsingborg

Janita Ericsson

Catharina Andersson

Erika Delin

Niclas Carlström

Min revisionsberättelse har lämnats digitalt den dagen som framgår av min underskrift

Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Av föreningen vald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557490590431

## Dokument

**877 Karl X årsredovisning 2022 digital sign.pdf**  
Huvuddokument  
12 sidor  
Startades 2023-04-11 10:46:58 CEST (+0200) av HSB  
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
Färdigställt 2023-04-14 11:42:08 CEST (+0200)

## Initierare

**HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)**  
HSB Nordvästra Skåne  
e-signering@hsbnvs.se

## Signerande parter

**Janita Ericsson (JE)**  
janita@mindpower.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Janita Margareta Ericsson"  
Signerade 2023-04-14 09:19:32 CEST (+0200)

**Catharina Andersson (CA)**  
catharina.stina@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CATHARINA ANDERSSON"  
Signerade 2023-04-11 17:51:26 CEST (+0200)

**Niclas Carlström (NC)**  
niclas.carlstrom007@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"NICLAS CARLSTRÖM"  
Signerade 2023-04-11 17:52:45 CEST (+0200)

**Erika Delin (ED)**  
erika.delin@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ERIKA DELIN"  
Signerade 2023-04-11 11:49:24 CEST (+0200)

**Afrodita Cristea (AC)**  
afrodita.cristea@borevision.se



# Verifikat

Transaktion 09222115557490590431



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AFRODITA DORINA CRISTEA"  
Signerade 2023-04-14 11:42:08 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Karl X, org.nr. 769612-1164

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karl X 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 revisionsssed 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

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 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 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 Karl X 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## AFRODITA DORINA CRISTEA

### Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19690709xxxx

IP: 212.247.xxx.xxx

2023-04-14 09:41:36 UTC



Penneo dokumentnyckel: IN73E-HNA3O-7EV7E-8J4WS-E4IHD-TWY64

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# ORDLISTA

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället 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 eventuellt underskott) ska hanteras.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## Balansräkningen

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. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

## 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 likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

## Fond för yttre 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 det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne