



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Stadener i Ystad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Stadener i Ystad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades den 31 mars 1962 och nuvarande stadgar registrerades den 31 juli 2018.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Ystad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1964 på fastigheterna Stadener 3 och 4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Malmövägen 11 A-E och 13 A-C, Kaparegången 1 A-B, Repslagaregatan 16 A-C och 18 A-C i Ystad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	24	984
2	56	3 520
3	58	4 405
	138	8 909
Lokaler, hyresrätt	3	162
Garage	26	
Parkeringsplatser	65	

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-06-14, varvid 48 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Carsten Green	ordförande, vald till årsstämman 2024
Monica Wahldin	sekreterare, vald till årsstämman 2023
Magnus Persson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2024
Kristoffer Katra	styrelseledamot, vald till årsstämman 2023
Jens Hansen	styrelseledamot, vald till årsstämman 2023
Dennis Rosenkvist	styrelseledamot, vald till årsstämman 2024
Lennart Eriksson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2024

Föreningen har inte valt någon förtroendevald revisor. Revisor utsedd av HSB Riksförbund utför ensam granskning.

Vid årets slut bestod valberedningen av Gert Thorlund.

Under året har Jens Hansen varit av föreningen anställd vicevärd på deltid.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall/Ystad Energi AB	elavtal
Ystad Energi AB	uppvärmning med fjärrvärme
Tele 2	kabel-TV
Tele 2	bredband endast på kontoret
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
HSB Skåne	brandskydd
HSB Skåne	lekplatsbesiktning
HB Westerbergs Ståd	trappstädning
Länsförsäkringar Skåne	fastighetsförsäkring (fullvärde)

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 12 april 2022 av representanter för styrelsen och underhållsplanerare från HSB Skåne. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har föreningen bytt ut samtliga garageportar till nya med fjärrkontroll, målat om garagen, bytt ut radiatorerna, samt bytt till ledarmaturer med rörelsevakt. Kostnaderna för detta har uppgått till 1 533 210 kronor. Laddenheter har installerats i samtliga 26 garage, på 32 p-platser och de övriga 33 p-platserna har förberetts för senare installation. Kostnad efter bidrag från Naturvårdsverket uppgår till 499 625 kronor. Digitalt bokningssystem i tvättstugorna till en kostnad på 347 875 kronor har installerats under året. Föreningen har bytt ut belysningen på förskolan till ledbelysning och totalrenoverat en lägenhet efter en brand i köket. Arbetet med utemiljön på Kaparegången är slutförd med ny asfalt och ny belysning.

Tidigare underhåll:

År 2017-2018 - stambyte med badrumsrenovering, fönsterbyte i badrummen, byte av elcentraler, byte av lägenhets-ytterdörrar till säkerhetsdörrar samt nya entrédörrar och taggsystem infördes.

Samtliga 5 tvättstugor blev målade och kaklade. Trapphusen blev målade och akustikplattor monterades samt tidningshållare sattes upp utan för varje lägenhetsdörr.

År 2019-2020 - ny lekplats, anläggningsarbete utfördes såsom ny ytterbelysning, asfaltering och nya planteringar på innergårdarna.

År 2020-2021 - byte av samtliga fönster och fönsterdörrar i föreningens fastigheter samt målning av fasaden på balkongerna.

Framtida underhåll:

År 2023 planerar föreningen för asfaltering framför samtliga garage och vid behov kommer även akudrän att läggas om. Under de närmaste 5 - 10 åren planerar föreningen att montera solceller på föreningens tak i samband med att taken byts ut.

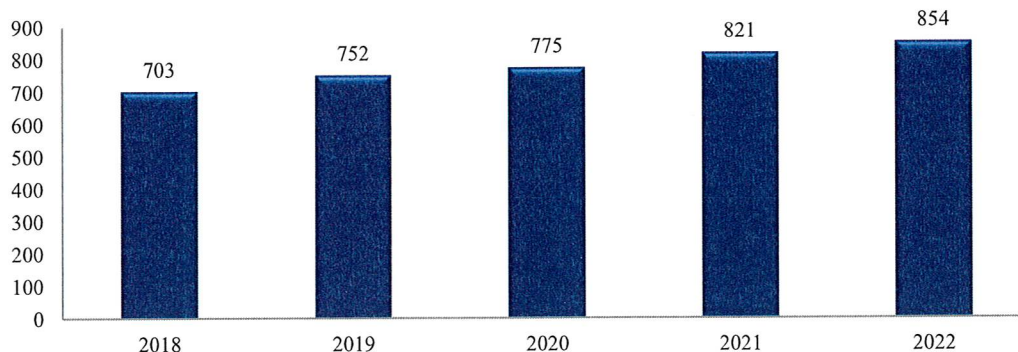
AM



Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 854 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2023 uppräntade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 4%.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 55 312 175 kr. Under året har föreningen amorterat 1 121 700 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 48 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	167
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	23
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	20
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	170

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 18 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 12 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. 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	7 960	7 616	7 193	6 935
Resultat efter finansiella poster, tkr	-87	485	-752	-146
Eget kapital, tkr	11 152	11 239	10 755	11 111
Taxeringsvärde, tkr	94 229	93 985	93 985	93 985
-varav byggnad, tkr	71 823	67 722	67 722	67 722
Soliditet, %	16%	16%	15%	19%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	854	821	775	752
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	679	655	653	390
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	6 209	6 334	6 465	5 174
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	108	92	85	78
Räntekänslighet, %	7%	8%	8%	
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	59%	60%	61%	49%
Avskrivning/m ² byggnadsyta	176	171	146	146
Sparande/m ² byggnadsyta	275	237	179	
Energikostnad/m ² byggnadsyta	138	136	129	

PH

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	472 370	0	1 356 612	8 925 540	484 665	11 239 187
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				484 665	-484 665	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			435 000	-435 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-993 597	993 597		0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	0	0				0
Årets resultat					-87 357	-87 357
Belopp vid årets utgång	472 370	0	798 015	9 968 802	-87 357	11 151 829

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	9 410 205
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-435 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	993 597
Årets resultat	-87 357
Summa till stämmans förfogande	9 881 445

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	9 881 445
-------------------------	-----------

OK



Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 960 304	7 615 984
Övriga rörelseintäkter	Not 3	103 079	26 198
Summa rörelseintäkter		8 063 383	7 642 182
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 917 694	-3 252 932
Underhåll enligt plan	Not 5	-993 597	-113 075
Övriga externa kostnader	Not 6	-415 611	-217 379
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-306 349	-310 955
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 592 610	-1 550 664
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-905 484
Summa rörelsekostnader		-7 225 861	-6 350 489
Rörelseresultat		837 522	1 291 693
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		36 174	8 958
Räntekostnader och liknande resultatposter		-961 054	-815 986
Summa finansiella poster		-924 879	-807 028
Årets resultat		-87 357	484 665

AM

**Balansräkning** **2022-12-31** **2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 10	62 016 551	61 228 451
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	27 188
Summa materiella anläggningstillgångar		62 016 551	61 255 639

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**62 017 051** **61 256 139****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		1 208	0
Avräkningskonto HSB		11 055	56 956
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	400 435	85 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	900 505	883 467
Summa kortfristiga fordringar		1 313 203	1 026 141

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	3 500 000	5 000 000
Summa kortfristiga placeringar		3 500 000	5 000 000

Kassa och bank

Bank	Not 16	1 858 037	1 945 158
Summa kassa och bank		1 858 037	1 945 158

Summa omsättningstillgångar**6 671 240** **7 971 298****Summa tillgångar****68 688 291** **69 227 437**

R

**Balansräkning** **2022-12-31** **2021-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	472 370	472 370
Fond för yttre underhåll	798 015	1 356 612
Summa bundet eget kapital	1 270 385	1 828 982

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 968 802	8 925 540
Årets resultat	-87 357	484 665
Summa fritt eget kapital	9 881 445	9 410 205

Summa eget kapital**11 151 829** **11 239 187****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 17	45 865 475	41 366 175
Summa långfristiga skulder		45 865 475	41 366 175

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		9 446 700	15 067 700
Medlemmarnas inre fond	Not 18	226 225	243 718
Leverantörsskulder		1 028 045	358 347
Aktuell skatteskuld	Not 19	12 469	19 130
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	3 282	9 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	954 266	923 693
Summa kortfristiga skulder		11 670 987	16 622 076

Summa skulder**57 536 462** **57 988 251****Summa eget kapital och skulder****68 688 291** **69 227 437**

al

**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 fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

4 534 Tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 Tkr

DM



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	7 608 276	7 315 560
	Hysesintäkt bostäder	300	480
	Hysesintäkt lokaler	110 016	106 140
	Hysesintäkt garage och bilplatser	206 294	162 474
	Konsumtionsavgift el	120	0
	Intäkt andrahandsupplåtelse	3 176	6 352
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	32 122	24 978
		<u>7 960 304</u>	<u>7 615 984</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	101 886	0
	Övrigt	1 193	26 198
		<u>103 079</u>	<u>26 198</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-884 130	-314 240
	El	-166 446	-121 403
	Uppvärmning	-733 936	-778 421
	Vatten	-350 087	-337 196
	Renhållning	-131 178	-114 705
	TV, bredband, iptelefoni	-58 520	-59 281
	Serviceavtal	-4 139	0
	Förvaltningskostnader	-1 268 742	-1 221 890
	Försäkringar	-76 288	-73 603
	Fastighetsskatt	-219 912	-211 192
	Övriga driftskostnader	-24 316	-21 001
		<u>-3 917 694</u>	<u>-3 252 932</u>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-993 597	-113 075
		<u>-993 597</u>	<u>-113 075</u>
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-16 200	-13 300
	Övriga förvaltningskostnader	-11 466	-4 123
	Kostnader överlåtelse och panter	-30 649	-23 131
	Föreningsverksamhet	-18 738	-7 600
	Kontorsutrustning och -material	-1 168	-3 817
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 414	-11 350
	Konsulter	-287 576	-111 136
	Förbrukningsinventarier	0	-522
	Medlemsavgifter HSB	-42 400	-42 400
		<u>-415 611</u>	<u>-217 379</u>

au



Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-157 777	-135 580
Löner för anställda	-10 248	-9 936
Vicevärdsarvode	-85 400	-82 800
Övriga arvoden	-364	0
Övriga personalkostnader	-6 588	-5 045
Revisionsarvode	0	-4 000
Sociala avgifter	-45 971	-73 594
	<u>-306 349</u>	<u>-310 955</u>
Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-1 592 610	-1 550 664
	<u>-1 592 610</u>	<u>-1 550 664</u>
Not 9 Övrig rörelsekostnader		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-905 484
	<u>0</u>	<u>-905 484</u>

qu

**Not 10 Byggnader och mark 2022-12-31 2021-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2070

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 278 158	70 063 965
Omklassificering, se not 11	1 533 210	10 259 396
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-1 045 203
Årets investering byggnader, laddstolpar och bokningssystem för tvättstuga	847 500	0
Ingående anskaffningsvärde mark	239 460	239 460
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 898 328	79 517 618

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-18 289 167	-16 878 222
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	139 719
Årets avskrivningar byggnader	-1 592 610	-1 550 664
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 881 777	-18 289 167

Utgående redovisat värde 62 016 551 61 228 451

Redovisade värden byggnader 61 777 091 60 988 991
Redovisade värden mark 239 460 239 460

Fastighetsbeteckning: Stadener 3 och 4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	71 000 000	22 200 000	93 200 000	93 000 000
Lokaler		823 000	206 000	1 029 000	985 000
		71 823 000	22 406 000	94 229 000	93 985 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	58 229 000	58 229 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	58 229 000	58 229 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	27 188	10 228 146
Årets Investering	1 506 022	58 438
Omklassificering till Byggnader och mark	-1 533 210	-10 259 396
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	27 188

Pågående nyanläggningar avser byte av garageportar. Projektet var klart i juni 2022.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	85 491	85 718
Övriga fordringar, avser momsfordran	314 944	0
	400 435	85 718

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring		19 272	18 472
Upplupna ränteintäkter		14 972	2 569
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		866 261	862 426
		900 505	883 467

Övriga upplupna intäkter avser bidrag för laddstolpar på 764 375 kr och ersättning för skada på 101 886 kr.

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	5 000 000
Placering HSB 12 mån	2,20%	2023-10-22	3 500 000	0
			3 500 000	5 000 000

Not 16 Bank

Sparbanken, transaktionskonto		1 858 037	1 945 158
		1 858 037	1 945 158

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,39%	2024-06-30	13 946 000	228 000
Stadshypotek AB	1,67%	2023-12-01	8 460 000	135 000
Stadshypotek AB	1,42%	2025-03-30	5 670 000	120 000
Stadshypotek AB	1,04%	2024-09-30	6 230 000	120 000
Stadshypotek AB	1,17%	2026-03-30	3 750 000	240 000
Stadshypotek AB	1,62%	2027-01-30	17 256 175	278 700
			55 312 175	1 121 700

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **45 865 475**

Nästa års amortering av långfristig skuld 986 700

Lån som ska konverteras inom ett år 8 460 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **9 446 700**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,96%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 486 800

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 49 703 675

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 18 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde		243 718	264 100
Uttag		-17 493	-20 382
		226 225	243 718

Not 19 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld		12 469	19 130
		12 469	19 130

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt		0	912
Personalens källskatt		2 439	2 571
Arbetsgivaravgifter		843	2 693
Övriga kortfristiga skulder		0	3 312
		3 282	9 488



Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	183 536	179 806
Upplupna räntekostnader	46 592	42 376
Upplupen revision	13 200	13 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	710 688	676 114
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	250	12 397
	954 266	923 693

Ystad

2014

2023

Carsten Green

Carsten Green

Dennis Rosenkvist

Dennis Rosenkvist

Jens Hansen

Jens Hansen

Kristoffer Katra

Kristoffer Katra

Lennart Eriksson

Lennart Eriksson

Magnus Persson

Magnus Persson

Monica Wahldin

Monica Wahldin

Min revisionsberättelse har avgivits 2023-05-25

Tommy Mårtensson

Tommy Mårtensson

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stadener i Ystad, org.nr.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stadener i Ystad 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.

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.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en är utsedd av HSB Riksförbund. Stämman har inte valt någon revisor varvid undertecknad har varit ensam på uppdraget.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

OK

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 HSB Brf Stadener i Ystad för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Ystad den 25/5 2023



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor