

Årsredovisning

för

Brf den bättre sidan i Häljarp

769638-8789

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf den bättre sidan i Häljarp får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2020. 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 Landskrona Häljarp 16:2, vilken innehåller 32 lägenheter med en total yta av 2 544 kvm.

Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt bostadsrättstillägg.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2020-08-03
Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24/1- 2022

Styrelsen under byggnation 2022-01-01--2022-10-04

Styrelsen		Vald år
Ledamot	Tomas Sträng	2020
Ledamot	Anna Havkranz	2020
Ledamot	Cipi Jugovic	2020

Styrelse 2022-10-04--2022-12-31

Ledamot	Freja Redder Petersson	2022 (1 år)
Ledamot	Linus Forslund	2022 (1 år)
Ledamot	Emilija Francic	2022 (1 år)
Ledamot	Fannie Shüler	2022 (1 år)
Ledamot	Tim Axelsson	2022 (1 år)
Suppleant	Marina Falk	2022 (1 år)
Suppleant	Linnéa Spur	2022 (1 år)



Emilija Francic avgår 2023-01-12 från styrelsen.

I tur att avgå är samtliga ledamöter och suppleanter.

Byggandestyrelsen har hållit 1 ordinarie stämma, 3 extrastämmor, 5 protokollförda sammanträden.

Boendestyrelsen har hållit 2 protokollförda sammanträden, samt konstituerande.

Firmatecknare har varit Freja Redder Petersson och Tim Axelsson.

Stämman valde Camilla Bakklund som ordinarie revisor och Carl Fagergren som suppleant, båda från Borevision.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen på grund av omvärldsfaktorer (krig i Ukraina och inflation) behövt höja bostadsrättsavgiften vid ett tillfälle under året ca 8,7 %

Eftersom slutbesiktningen av entreprenaden godkändes med vissa anmärkningar har föreningen innehållit en del av entreprenadsumman avseende brister identifierade vid besiktningen, tills dess att bristerna är åtgärdade i sin helhet.

Föreningens elavtal har ändrats från E-ON:s anvisningsavtal till rörligt på ett år (2022-11-01-2023-10-31), för att sänka föreningens gemensamma elkostnader.

Föreningen har utökat sitt avtal med Ohlssons AB gällande sophantering, för att öka tillgängligheten för källsortering till medlemmarna.

I övrigt har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Ekonomi:

Årsavgifterna för 2022 uppgick till i genomsnitt 732 kr/kvm bostadslägenhetsyta, inkl värme.

Styrelsen har beslutat om att höja årsavgifterna med 2 % för januari - mars 2023.

Styrelsen har även beslutat om att höja årsavgifterna med 30 % för april -december 2023.

Årsavgifterna kommer under 2023 att uppgå till i genomsnitt 971 kr/kvm bostadslägenhetsyta, inkl värme.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 36 887 853 kronor. Under året har föreningen amorterat 248 000 kronor.

Framtida händelser:

Styrelsens kärnverksamhet framöver är att verka för en stabil ekonomi i föreningen och fortsatt prioritering kring arbetet med att bristerna i entreprenaden åtgärdas.

Kontinuerlig bevakning av omvärldsläget sker avseende ökad inflation, räntehöjningar och ökade elkostnader som kan komma att påverka föreningens ekonomi.

Styrelsen har beslutat att utöver den tredjedel av det totala lånet som redan är bundet, även binda ytterligare en tredjedel, som annars övergått till rörligt under 2023, på grund av det ekonomiskt



osäkra läget. Detta för att skapa en stabilitet i föreningens ekonomi samt minska risken för framtida överraskningar i den mån det är möjligt.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 3. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 49, varav 32 röstberättigade.

Samtliga lägenheter har upplåtits under 2022. De första inflyttningar skedde i Maj 2022.

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021
Nettoomsättning	1 249	0
Resultat efter avskrivningar	190	-122
Årets resultat	-396	-107
Eget kapital	61 738	1 493
Balansomslutning	99 284	1 503
Soliditet (%)	62,2	99,3
* Avgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	732	0
Fond för yttre underhåll	0	0

* Ingår vatten, värme och renhållning

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 600 000	0	-106 721	1 493 279
Ökning av insatskapital	60 640 000			60 640 000
Disposition av föregående års resultat:		-106 721	106 721	0
Årets resultat			-395 730	-395 730
Belopp vid årets utgång	62 240 000	-106 721	-395 730	61 737 549

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-106 721
årets förlust	-395 730
	-502 451

behandlas så att

Överföring till fond för yttre underhåll, enligt ek. plan	101 200
i ny räkning överföres	-603 651
	-502 451

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 249 043	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 249 043	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-275 705	0
Övriga externa kostnader	4	-256 619	-121 996
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar		-526 682	0
Summa rörelsekostnader		-1 059 006	-121 996
Rörelseresultat		190 037	-121 996
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	15 275
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		406	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-586 173	0
Summa finansiella poster		-585 767	15 275
Resultat efter finansiella poster		-395 730	-106 721
Resultat före skatt		-395 730	-106 721
Årets resultat		-395 730	-106 721



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	98 305 890	115 130
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	1 319 048
Summa materiella anläggningstillgångar		98 305 890	1 434 178
Summa anläggningstillgångar		98 305 890	1 434 178
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	956 371	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 756	0
Summa kortfristiga fordringar		977 127	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		582	69 101
Summa kassa och bank		582	69 101
Summa omsättningstillgångar		977 709	69 101
SUMMA TILLGÅNGAR		99 283 599	1 503 279



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 240 000	1 600 000
Summa bundet eget kapital		62 240 000	1 600 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-106 721	0
Årets resultat		-395 730	-106 721
Summa fritt eget kapital		-502 451	-106 721
Summa eget kapital		61 737 549	1 493 279
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		12 378 615	0
Summa långfristiga skulder		12 378 615	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		24 509 238	0
Leverantörsskulder		160 747	0
Skatteskulder		5 880	0
Övriga skulder		5 183	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		486 387	10 000
Summa kortfristiga skulder		25 167 435	10 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 283 599	1 503 279



Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-395 730	-106 721
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	526 682	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	130 952	-106 721
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-20 756	0
Förändring av leverantörsskulder	160 747	0
Förändring av kortfristiga skulder	487 451	10 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	758 394	-96 721
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-97 398 394	-1 434 178
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-97 398 394	-1 434 178
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	60 640 000	1 600 000
Upptagna lån	37 135 853	0
Amortering av lån	-248 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	97 527 853	1 600 000
Årets kassaflöde	887 853	69 101
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	69 101	0
Likvida medel vid årets slut	956 954	69 101



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaden: 30-120 År

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 459 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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.

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	1 224 648	0
Överlåtelseavgift	3 624	0
Pantförskrivningsavgift	20 769	0
Öresavrundning	1	0
	1 249 042	0

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Snörenhållning	1 765	0
Elavgifter för drivkraft och belysning	149 114	0
Vatten	71 950	0
Sophämtning	34 458	0
Fastighetsförsäkringar	12 538	0
Fastighetsskatt	5 880	0
	275 705	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial	1 659	0
Postbefordran	147	0
Revisionsarvoden	15 000	0
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	36 375	0
Överlåtelseavgift	3 624	0
Pantförskrivningsavgift	20 748	0
Konsultarvoden	131 976	0
Bankkostnader	4 020	841
Föreningsstämma/styrelsemöte	570	0
Övriga kostnader, avdragsgilla	42 500	121 155
	256 619	121 996

Not 5 Medelantalet anställda

	2022	2021
Föreningen har inga anställda		



Not 6 Räntekostnader

	2022	2021
Räntekostnader för långfristiga skulder	586 173	0
	586 173	0

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Årets anskaffning byggnad	50 851 772	
Ingående mark	115 130	115 130
Årets anskaffning mark	47 865 670	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 832 572	115 130
Årets avskrivningar	-526 682	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-526 682	0
Utgående redovisat värde	98 305 890	115 130
Taxeringsvärden byggnader	0	0
Taxeringsvärden mark	588 000	0
	588 000	0

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 319 048	
Inköp		1 319 048
Aktivering	-1 319 048	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 319 048
Utgående redovisat värde	0	1 319 048

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto HSB	956 371	0
	956 371	0



Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 600 000	0	-106 721	1 493 279
Ökning av insatskapital	60 640 000			60 640 000
Disposition av föregående års resultat:		-106 721	106 721	0
Årets resultat			-395 730	-395 730
Belopp vid årets utgång	62 240 000	-106 721	-395 730	61 737 549

Not 11 Långfristiga skulder

24 137 238 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.

Den faktiska amorteringen under året 2022 för den totala skulden är 248 000 kr.

Den faktiska amorteringen under året för den totala skulden blir 372 000 kr för 2023.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 35 027 853 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	24 137 238	0
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	12 750 615	
	36 887 853	0

Not 12 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0


Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Pantbrev i fastigheten	37 135 840	0
(varav i eget förvar)	(0)	(0)
	37 135 840	0

Brf den bättre sidan i Häljarp
Org.nr 769638-8789

12 (12)

Landskrona den 3 / 4 2023



Freja Redder Petersson
Ordförande



Linus Forsslund

Tim Axelsson



Fannie Schöler



Min revisionsberättelse har lämnats den 19/4- 2023



Camilla Bakklund
BoRevision Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Den Bättre Sidan i Häljarp, org.nr. 769638-8789

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Den Bättre Sidan i Häljarp 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.



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 Den Bättre Sidan i Häljarp för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 tryggsamt 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:

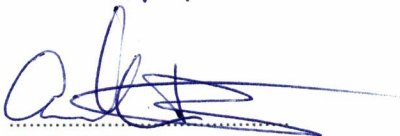
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 överträdelser 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 den 19/4-2023



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
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 pantar: 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.

