



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Trädgårdsmästaren i Ystad

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Trädgårdsmästaren 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, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Ystad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 2018-2019 på fastigheten Trädgårdsmästaren 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Per Leanders Gata 58-78 (jämma nummer) samt Dammhejdegatan 32 och 34.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	1	34
1.5	1	40
2	6	332
3	3	238
4	2	202
6		
	13	846

Parkeringsplatser 10

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-06-08, varvid 10 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Margareta Cedergren	ordförande, vald till årsstämman 2023
Siv Wahlberg	vice ordförande, vald till årsstämman 2024
Anneli Nyberg	sekreterare, vald till årsstämman 2023
Åse-Mari Hansson	kassör, vald till årsstämman 2023
Torsten Larsson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2023, avgått i oktober 2022

Av föreningen vald revisor har varit Johan Gabrielsson från Faktor AB.

Vid årets slut bestod valberedningen av Göran Hejde och Rolf Bergqvist med Göran Hejde som sammankallande.

Under året har Rolf Bergqvist varit föreningens vicevärd samt nyckelansvarig.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Ystad Energi AB	elavtal
Ystad Energi AB	uppvärmning med fjärrvärme
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
TryggHansa	fastighetsförsäkring (fullvärde)

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten

Under året uppstod flygrostfläckar på hissörrarna. Efter hänvisning till byggarantin från bostadsrättsföreningen tog Kalea, hissleverantören, på sig att åtgärda detta. Örrarna är nu fina och vi har fått medel att underhålla dem.

Underhåll

Under året har föreningen ordnat ett batteriförråd, som är så brandsäkert som möjligt att skydda fastigheten.

Föreningen har också:

satt corten runt rabatterna

gjort om en trekantig gräsyta till rabatt med natursten och buskar

satt ytterligare kantsten vid häcken för att förhindra jord från att rinna ut på stenläggningen

satt vårlökar vid grillplatsen+spalje vid entrén för blomsterutsmyckning

under året har två filterbyten gjorts i CASA klimatanläggningen i samtliga lägenheter.

byte av rotor i tre CASA klimat-anläggningarna inom byggarantin

byte av armatur i en utomhusstople

Kommande underhåll:

Under 2023 planerar föreningen att få de permanenta blomlådorna rengjorda, målade i en väderbeständig och avtvättningsbar färg samt framför den största portalen anlägga en blomsterrabatt, då portalen aldrig använd som in- eller utgång.

Övriga händelser

Under året har föreningen haft två trädgårds- och städdagar, en på våren och en på hösten. Vid dessa tillfällen genomfördes diverse trädgårdsskötsel såsom gödsling, rensning av stenläggning och rabatter. Rengöring av trapphus, gemensamma glasytor, miljöhuset och ytterbelysning.

Föreningen bjöd på förtäring vid den gemensamma utegrillen.

Föreningen har under året haft 8 styrelsemöten. Eftersom styrelsen inte tar ut något arvode har föreningen bjudit styrelsen på två restaurangbesök.

Ekonomi

Årsavgifterna inklusive uppvärmning och varmvatten uppgick under året till i genomsnitt 844 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 5%.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 253 345 kr. Under året har föreningen amorterat 164 365 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 65 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	19
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	19

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 2 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 1 bostadsrätt). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.





Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	799	759	793	112
Resultat efter finansiella poster, tkr	91	0	227	-51
Eget kapital, tkr	24 449	24 358	24 357	24 130
Taxeringsvärde, tkr	18 218	15 341	15 341	3 141
-varav byggnad, tkr	15 600	12 200	12 200	0
Soliditet, %	68%	68%	68%	42%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	844	828	859	
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	13 302	13 496	13 703	
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	163	156	162	
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	73%	74%	74%	
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	51	51	50	
Avskrivning/m ² byggnadsyta	294	294	293	
Sparande/m ² byggnadsyta	402	295	331	
Energikostnad/m ² byggnadsyta	148	139	128	

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 305 000	0	86 000	-33 901	477	24 357 576
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				477	-477	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			43 000	-43 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	0	0				0
Årets resultat					91 334	91 334
Belopp vid årets utgång	24 305 000	0	129 000	-76 424	91 334	24 448 910

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-33 424
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-43 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	0
Årets resultat	91 334
Summa till stämmans förfogande	14 910

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	14 910
-------------------------	--------



Resultaträkning		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	799 446	758 653
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 006	7 296
Summa rörelseintäkter		833 452	765 949
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-329 645	-335 989
Övriga externa kostnader	Not 5	-26 627	-47 969
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-249 079	-249 018
Summa rörelsekostnader		-605 350	-632 976
Rörelseresultat		228 102	132 973
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 343	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 110	-132 496
Summa finansiella poster		-136 767	-132 496
Resultat efter finansiella poster		91 334	477
Resultat före skatt		91 334	477
Årets resultat		91 334	477

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

Byggnader och mark

Not 7	35 219 552	35 468 631
	<u>35 219 552</u>	<u>35 468 631</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>35 219 552</u>	<u>35 468 631</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

4 396	12 599
-------	--------

Övriga fordringar

Not 8	13 622	0
-------	--------	---

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	400	0
-------	-----	---

Summa kortfristiga fordringar

<u>18 418</u>	<u>12 599</u>
---------------	---------------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 10	300 000	0
--------	---------	---

Summa kortfristiga placeringar

<u>300 000</u>	<u>0</u>
----------------	----------

Kassa och bank

Not 11	290 494	484 501
--------	---------	---------

Summa kassa och bank

<u>290 494</u>	<u>484 501</u>
----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar

<u>608 912</u>	<u>497 100</u>
----------------	----------------

Summa tillgångar

<u>35 828 464</u>	<u>35 965 731</u>
-------------------	-------------------

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

Medlemsinsatser	24 305 000	24 305 000
Fond för yttre underhåll	129 000	86 000
Summa bundet eget kapital	24 434 000	24 391 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-76 424	-33 901
Årets resultat	91 334	477
Summa fritt eget kapital	14 910	-33 424

Summa eget kapital

24 448 910	24 357 576
-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	7 404 430	11 256 970
Summa långfristiga skulder		7 404 430	11 256 970

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		3 848 915	160 740
Leverantörsskulder		6 728	14 666
Skatteskulder		0	12 700
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	0	200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	119 481	162 879
Summa kortfristiga skulder		3 975 124	351 185

Summa skulder

11 379 554	11 608 155
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

35 828 464	35 965 731
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plansamt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

120 år

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

175 Tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 Tkr



**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	668 004	654 924
	Hysesintäkt garage och bilplatser	63 650	57 002
	Konsumtionsavgift vatten	7 081	37 954
	Konsumtionsavgift el	20 368	7 474
	Konsumtionsavgift värmeavgifter	36 975	110
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 368	1 190
		<u>799 446</u>	<u>758 653</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	34 006	7 296
		<u>34 006</u>	<u>7 296</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-49 634	-45 297
	El	-39 369	-23 822
	Uppvärmning	-50 999	-56 752
	Vatten	-35 173	-37 061
	Renhållning	-18 359	-20 202
	TV, bredband, iptelefoni	-11 924	-11 924
	Förvaltningskostnader	-95 172	-99 107
	Försäkringar	-20 325	-19 533
	Fastighetsskatt	0	-12 700
	Övriga driftskostnader	-8 689	-9 592
		<u>-329 645</u>	<u>-335 989</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 125	-3 125
	Övriga förvaltningskostnader	-13 620	-12 150
	Föreningsverksamhet	-875	-875
	Kontorsutrustning och -material	-337	-1 137
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-27 212
	Förbrukningsinventarier	-3 190	-2 990
	Stämma och styrelse	-480	-480
		<u>-26 627</u>	<u>-47 969</u>
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-249 079	-249 018
		<u>-249 079</u>	<u>-249 018</u>

**Not 7 Byggnader och mark** **2022-12-31** **2021-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 781 414	29 765 789
Årets investering byggnader	0	15 625
Ingående anskaffningsvärde mark	6 184 212	6 184 212
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 965 625	35 965 625

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-496 994	-247 976
Årets avskrivningar byggnader	-249 079	-249 018
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-746 073	-496 994

Utgående redovisat värde**35 219 552** **35 468 631**

Redovisade värden byggnader	29 035 341	29 284 420
Redovisade värden mark	6 184 212	6 184 212

Fastighetsbeteckning: Ystad Trädgårdsmästaren 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus	2019	15 600 000	2 618 000	18 218 000	15 341 000
Lokaler				0	
		15 600 000	2 618 000	18 218 000	15 341 000

Ställda säkerheter**2022-12-31** **2021-12-31**

Fastighetsinteckning	11 738 000	11 738 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	11 738 000	11 738 000

Not 8 Övriga fordringar

Avräkning HSB	910	0
Skattekonto	12 712	0
	13 622	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	400	0
	400	0

Not 10 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-03-01	300 000	0
			300 000	0

Not 11 Kassa och bank

Sparbanken Skåne, transaktionskonto	290 494	484 501
	290 494	484 501

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		1,13%	2024-01-17	3 754 820	43 500
Nordea Hypotek AB		1,25%	2023-01-18	3 746 795	58 620
Nordea Hypotek AB		1,30%	2025-01-22	3 751 730	58 620
				11 253 345	160 740

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 404 430**

Nästa års amortering av långfristig skuld 102 120

Lån som ska konverteras inom ett år 3 746 795

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 848 915**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,23%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 642 960

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 10 449 645

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

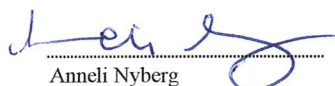
Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	0	200
	<u>0</u>	<u>200</u>

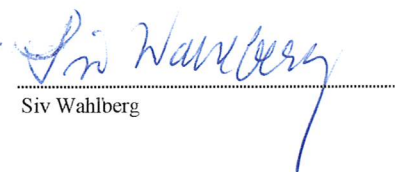
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

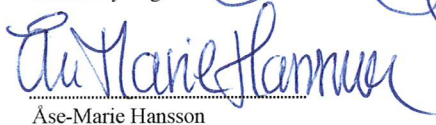
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	20 826	23 568
Upplupna räntekostnader	23 773	22 639
Upplupen revision	10 000	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	64 882	64 697
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	41 975
	<u>119 481</u>	<u>162 879</u>

5,5 2023

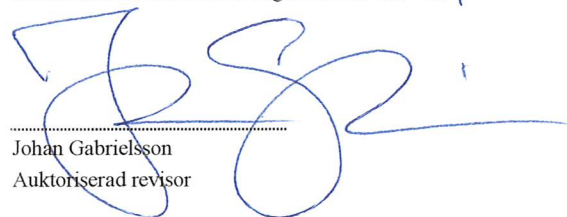

Anneli Nyberg


Margareta Cedergren


Siv Wahlberg


Åse-Marie Hansson

Min revisionsberättelse har avgivits 2023-05-29


Johan Gabrielsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trädgårdsmästaren i Ystad

Org.nr 769636-0846

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trädgårdsmästaren 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 2022-12-31 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 för föreningen.

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.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.





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

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trädgårdsmästaren i Ystad för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens



organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Ystad den 29 maj 2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Johan Gabrielsson", is written over a horizontal line.

Johan Gabrielsson
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos 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. 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 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.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.