



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf FlemmingKronan

# DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

## 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 bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

## Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare 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 bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar 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 bostadsrättshavare 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 FlemmingKronan, org.nr 769614-3846, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen FlemmingKronan bildades år 2006. Den 17 juni 2014 köpte föreningen fastigheten Kronan 21. Föreningen är ett privatbostadsföretag som har sitt säte i Helsingborg och ligger på Erik Dahlbergs Gata 43 samt Flemminggatan 10 och 12.

På fastigheten finns tre byggnader med 42 bostadslägenheter på sammanlagt 2 984 kvm, 1 lokal på 121 kvm, 6 garage och 6 carportar.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök:	11 st
2 rum & kök:	5 st
3 rum & kök:	7 st
4 rum & kök:	10 st
5 rum & kök:	9 st

Den siste december 2022 var 39 lägenheter bostadsrätter och 3 lägenheter hyresrätter.

Byggnaden har varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

HSB har utfört fastighetsbesiktning i samband med projektering av renoveringsarbete med start oktober 2022 och underhållsplanen har uppdaterats.

Under året har följande större åtgärder genomförts

Utbyte av samtliga entreportar med passersystem  
Installation av rörelsestyrd allmän LED belysning  
Renovering av tak, balkonger och fasad  
Byte av flertalet lägenhetsdörrar till säkerhetsdörr.

Plan för underhåll för de närmaste 10 åren kommer att tas fram under Q1 2023. Föreningen har genomfört ett antal stora renoveringar under 2021 - 2023 vilket påverkat avgiftsnivåerna väsentligt. Vidare påverkas föreningen som hela samhället av negativa förändringar i vår ekonomiska omvärld och detaljerad genomgång av underhållsplan kommer att göras innan ny 10 årsplan tas fram.

Under året har föreningen tagit 2 nya lån om totalt 10 miljoner kronor.

Den 1 januari 2022 höjdes årsavgiften med 5%. Den 1 januari 2023 höjs årsavgiften med 10%.

Mot bakgrund av räntehöjningar på befintliga lån, inflation och genomfört underhåll under vintern samt planerade underhåll de närmaste åren beräknas framtida avgiftshöjningar uppgå till 6% per år.

Ki

WP

AO

RT PO JOK

## Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 54 medlemmar och vid årets slut 54 medlemmar.

Ordinarie stämma hölls den 11 maj 2022.

Vid årets slut var styrelsens ledamöter Kacper Pochyla, (ordförande), Kjell Jonsson, Per Ohlsson, Jan Olof Rydström och Reneé Tibblin.

Suppleanter har varit Janet Jörwall och Annika Labunski.

Revisor har varit Alexandra Ong med Afrodita Cristea som suppleant, båda från BoRevision AB.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 596	2 480	2 417	2 281
Årets resultat, tkr	-134	452	-600	-1 736
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	151	167	-600	-1 513
Soliditet	54%	63%	63%	63%
Årsavgiftsnivå för bostäder (kr/kvm)	812	775	745	703
Drift och fastighetskostnader (kr/kvm)	393	433	770	1 045
Lån (kr/kvm)	10 640	7 642	7 642	7 749
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	40 096	34 761	30 845	25 819

Resultat efter disposition tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmsta tjugo åren. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Årsavgiften beräknas utifrån bostadsrättsytan. Drift och lån per kvm utgår från totalytan på 3 105 kvm. Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

## Förändringar i Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	42 994 250	2 445 000	285 258	-3 683 942	451 873
Disposition enligt stämmobeslut				451 873	-451 873
Från fond för yttre underhåll			-385 258	385 258	
Till fond för yttre underhåll			100 000	-100 000	
Årets resultat					-134 268
<b>Vid årets slut</b>	<b>42 994 250</b>	<b>2 445 000</b>	<b>-</b>	<b>-2 946 811</b>	<b>-134 268</b>

## Tilläggsupplysning till resultaträkning

	2022-12-31	2021-12-31
Årets resultat	-134 268	451 873
Från fond för yttre underhåll*	385 258	214 742
Till fond för yttre underhåll**	-100 000	-500 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>150 990</b>	<b>166 615</b>

\* Ska motsvara årets kostnad för planerat underhåll. I år och förra året täckte inte fonden kostnaderna.

\*\* Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Ki [Signature] KP  
PO JOK [Signature] [Signature]

## Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 946 811
Årets resultat	-134 266
<b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b>	<b>-3 081 077</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

PR AO UP  
PO JOK

## 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	2 596 266	2 480 172
Övriga rörelseintäkter	2	238 128	127 266
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 834 394</b>	<b>2 607 438</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 220 880	-1 128 688
Planerat underhåll		-535 573	-214 742
Övriga externa kostnader	4	-108 720	-128 197
Personalkostnader och arvoden	5	-59 074	-63 174
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-685 118	-354 586
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 609 365</b>	<b>-1 889 387</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>225 029</b>	<b>718 051</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 705	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-373 002	-266 178
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-359 297</b>	<b>-266 178</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-134 268</b>	<b>451 873</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-134 268</b>	<b>451 873</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-134 268</b>	<b>451 873</b>

Ki  
70  
JK  
KP  
AO

## 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	64 278 687	64 590 192
Pågående nyanläggningar	7	6 120 894	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>70 399 581</b>	<b>64 590 192</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>70 399 581</b>	<b>64 590 192</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		17 276	-
Övriga fordringar		5 159	3 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82 716	75 841
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>105 151</b>	<b>79 443</b>
<b>Kassa och bank</b>	8	<b>8 505 487</b>	<b>1 734 030</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 610 638</b>	<b>1 813 473</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>79 010 219</b>	<b>66 403 665</b>

Ki R KP  
70 JOK AD

## 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>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		45 439 250	45 439 250
Fond för yttre underhåll		-	285 258
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>45 439 250</b>	<b>45 724 508</b>
<i><b>Ansamlad förlust</b></i>			
Balanserat resultat		-2 946 811	-3 683 942
Årets resultat		-134 268	451 873
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 081 079</b>	<b>-3 232 069</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>42 358 171</b>	<b>42 492 439</b>
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut	9	23 178 642	18 256 892
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 178 642</b>	<b>18 256 892</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 860 000	5 143 000
Leverantörsskulder		3 180 897	185 332
Aktuella skatteskulder		2 086	4 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		430 422	321 342
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 473 405</b>	<b>5 654 334</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>79 010 218</b>	<b>66 403 665</b>

Ki RB KP  
70 Jor 10



## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen.

Bostadsrättsföreningen Flemmingkronan är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2021 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående årsredovisning.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponentens respektive värde.

*Följande avskrivningstider tillämpas:*

- Byggnader	1,64%
-------------	-------

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

#### 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.

1/1 R WP  
FO JOK 10

### Not 1 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 199 936	2 095 164
Hyror	396 330	385 008
<b>Summa</b>	<b>2 596 266</b>	<b>2 480 172</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övriga avgifter	131 756	127 116
Övriga intäkter	106 372	150
<b>Summa</b>	<b>238 128</b>	<b>127 266</b>

Övriga avgifter avser kabel-TV och bredband.

Övriga intäkter avser vidarefakturerering medlemmar samt försäkringsersättning.

### Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El & uppvärmning	484 246	513 905
Vatten	101 243	99 946
Renhållning	45 253	49 124
Fastighetsservice	151 065	67 031
Försäkring	41 986	39 525
Kommunikation	135 420	133 946
Löpande underhåll	189 049	153 993
Fastighetskatt	72 618	71 218
<b>Summa</b>	<b>1 220 880</b>	<b>1 128 688</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningskostnader	92 995	97 247
Arvode extern revisor	15 725	30 950
<b>Summa</b>	<b>108 720</b>	<b>128 197</b>

Förvaltningskostnader avser bland annat administrativ och ekonomisk förvaltning enligt avtal, diverse inköp, kostnader för stämma/styrelsemöten samt övriga administrativa och juridiska tjänster.

2020 bokades inget arvode för revisor upp därav avser kostnaden föregående år fakturerad kostnad för 2020 samt 2021.

### Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelse och valberedning	49 300	47 900
Sociala kostnader	11 774	15 274
<b>Summa</b>	<b>61 074</b>	<b>63 174</b>

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen med ett prisbasbelopp.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "UP" and "PO JOK 10".

### Medelantalet anställda

Föreningen har under året och förra året inte haft några anställda.

## Not 6 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	41 849 256	41 849 256
Årets investeringar	373 613	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	42 222 869	41 849 256
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 822 664	-2 468 079
Årets avskrivningar	-685 118	-354 585
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 507 782	-2 822 664
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	25 563 600	25 563 600
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>64 278 687</b>	<b>64 590 192</b>

Av köpehandlingarna år 2014 framgick inte fördelningen mellan byggnad och mark utan detta har beräknats utifrån taxeringsvärde där byggnad utgör 62 % och mark 38 %. Av 67 272 650 kr (kostnader för köp av fastigheten) utgör byggnaden 41 709 050 kr.

År 2016 investerades i miljöstation. 2022 görs avskrivningar på entredörrar med tillhörande passagesystem.

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	35 000 000	26 000 000	61 000 000
Hyreshus lokaler	612 000	270 000	882 000
<b>Summa</b>	<b>35 612 000</b>	<b>26 270 000</b>	<b>61 882 000</b>

## Not 7 Pågående nyanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	-	-
Årets anskaffningar	6 120 894	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>6 120 894</b>	<b>-</b>

Avser fasad, balkong och takrenovering. Beräknad slutkostnad 8,8 miljoner

## Not 8 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken	8 505 488	1 734 032
<b>Summa</b>	<b>8 505 488</b>	<b>1 734 032</b>

Ki B UP  
POJOK M

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-12-31	2021-12-31
Nordea Hypotek	0,94 %	2026-05-20	2026-05-20	5 000 000	5 000 000
Nordea Hypotek	0,98 %	2025-06-18	2025-06-18	3 816 892	3 952 892
Nordea Hypotek	1,40 %	2022-05-11	2022-05-11	-	4 847 000
Stadshypotek AB	1,05 %	2023-06-01	2023-06-01	9 440 000	9 600 000
Stadshypotek AB	3,47%	2029-12-01	2029-12-01	5 000 000	-
Stadshypotek AB	2,97%	2027-04-30	2027-04-30	4 813 000	-
Stadshypotek AB	3,60%	2030-09-01	2030-09-01	4 968 750	-
<b>Summa</b>				<b>33 038 642</b>	<b>23 399 892</b>
Varav kortfristig del				9 860 000	5 143 000
Varav långfristig del				23 178 642	18 256 892

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt har befintlig låneskuld minskat till cirka 30,1 miljoner kr om fem år.

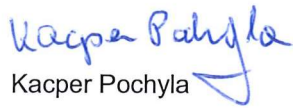
### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Pantsatta	33 994 000	29 960 000
Obelånade	-	1 600 000
<b>Summa uttagna fastighetsinteckningar</b>	<b>33 994 000</b>	<b>31 560 000</b>

19 R AO Wp  
FOJON

## Underskrifter

Helsingborg 2023 - 04 - 17

  
Kacper Pochyla

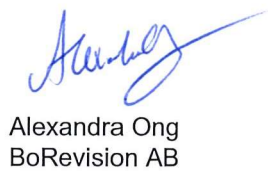
  
Kjell Jonsson

  
Per Ohlsson

  
Jan Olof Rydström

  
Reneé Tibblin

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 24

  
Alexandra Ong  
BoRevision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf FlemmingKronan, org.nr. 769614-3846

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf FlemmingKronan 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.

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 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf FlemmingKronan 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Helsingborg den 24 / 4 - 2023

  
.....  
Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor









# 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