



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2022



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

ROCKADEN




STYRELSEN FÖR HSB Brf Rockaden

Org. nr: 716439-6832

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 357 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm


Styrelsens kommentarer

Föreningen har under många år ackumulerat positiva resultat och har haft en god avsättning till fond för yttre underhåll. Styrelsen har med detta, i en tid av snabbt ökande kostnader, en möjlighet att balansera behovet av att öka årsavgifter på ett kontrollerat och ansvarsfullt sätt för föreningen medlemmar.

	Investeringsbehov 245 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--


Styrelsens kommentarer

Föreningen har sedan många år tillbaka en upprättad underhållsplan som revideras årligen utifrån det faktiska underhållsbehovet. Styrelsen budgeterar årligen för avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med planens rekommenderade avsättningsbehov samt eventuellt tillkommande underhållsbehov som har identifierats vid besiktningar av föreningens fastigheter och mark. Styrelsen ser ett behov av att byta ut ventilationsaggregaten i föreningen inom en 5-års period.

	Skuldsättning 7286 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
---	-------------------------------------	--	--	--


Styrelsens kommentarer

Föreningen har en god likviditet och ser i nuläget inget kommande behov av att öka skuldsättningen i någon avsevärd omfattning för att finansiera planerat underhåll. Styrelsen kommer att värdera planerat underhåll ansvarsfullt och utgår ifrån principen att underhåll ska vara tillståndsbaserat och endast utföras i relation till verkligt behov.

	Räntekänslighet 8,9 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---


Styrelsens kommentarer

Styrelsen har tillämpat principen om att ha föreningens lån i två poster, med räntan bunden på olika löptider. Detta för att minska risken för större höjningar av årsavgiften under ett enskilt år. Föreningens lån ska omsättas i juni 2024 samt juni 2025. Styrelsen förväntar sig ett betydligt högre ränteläge, framför allt vid den första omsättningen i juni 2024, och har därav tagit detta i beaktan i budget redan för 2023.

	Energikostnad 166 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--


Styrelsens kommentarer

Styrelsen planerar för närvarande inga energieffektiviserande åtgärder, men följer energiprisernas utveckling löpande.

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	------------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

Föreningen äger marken och är således inte exponerade för risker kopplade till tomträttsavgäld

	Årsavgift 823 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	--------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Styrelsen anser att årsavgiften ligger rätt 2023 i förhållande till nuvarande driftkostnader, förväntat underhållsbehov samt för att motverka effekter vid kommande omsättning av lån. Styrelsen kommer att följa ränteutvecklingen och den allmänna inflationen och även för kommande år ta detta i full beaktan vid budgetarbetet. Bedömningen i nuläget är att årsavgiften kommer att behöva höjas de kommande åren, givet de förutsättningar som råder i nuläget. Detta kommer dock att göras ansvarsfullt med medlemmarnas ekonomi och föreningens höga besparingsgrad i beaktan.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Styrelsen för HSBs Brf Rockaden i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1994. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Schackspelaren 2 med adress Segergatan 17-83, vilken innehåller 34 lägenheter med en total yta av 3 258 kvm. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

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 stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 29 juli 2019.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2022.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Bo Lindell	2021 (2 år)
Vice ordförande	Tomas Reinhold	2022 (2 år)
Sekreterare	Zoran Jevdjenic	2022 (1 år)
Ledamot	Tommy Johansson	2022 (1 år)
Utsedd av HSB	Patrice Lindahl	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Bo Lindell, Tommy Johansson o Zoran Jevdjenic.

Firmatecknare är Bo Lindell, Tomas Reinhold, Zoran Jevdjenic och Tommy Johansson, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda möten. Valberedningen har varit Styrelsen.

Revisorer har under året varit Bo Thomasson med Thorleif Svensson som suppleant, valda av föreningen samt revisor från BoRevision i Sverige AB, utsedd av HSB Riksförbund. Föreningens representant i HSB Landskronas fullmäktige har varit Bo Lindell.

Föreningen har inga anställda.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 60 705 kronor.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utvändig besiktning avseende kommande underhåll av målning, plank och övrigt trä har gjorts under året.

Fastigheten bedöms vara i välskött och gott skick.

Under året har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

-Byte och målning av träpanel på fastigheter, plank/staket i utsatta lägen.

-Målning samtliga fönster på andra plan

- Byte av skadade fibercementskivor på garagelängor o miljöhus

- Målning samtliga fibercementskivor på garagelängor o miljöhus

Framtida underhåll

Under det kommande året normalt underhåll enligt underhållsplan.

Byte av ett mindre antal fönster på 2:a plan i lägenheter

Eventuell målning av samtliga lägenheter, förråd ,garage/soprum samt fönster första plan

Ekonomi

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna för 2022 och dessa uppgick till i genomsnitt 823 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Den för 2023 upprättade budgeten visade ett behov att höja avgiften. Styrelse beslutade, med följande motivering att göra en höjning av årsavgiften för 2023 på 5% för att kompensera för aviserade kostnadsökningar 2023 samt för att motverka ett kommande större höjningsbehov vid en eventuell räntehöjning på det lån som ska skrivas om 2024-07-30.

Styrelsen anser att ett positivt kassaflöde baserat på underhållsplanen är viktigt, och där även oförutsedda utgifter och räntehöjningar beaktas. Årsavgifterna för 2023 beräknas uppgå till 864 kr/kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 738 309 kronor.

Under året har föreningen amorterat 369 948 kronor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 56, varav 35 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelse skett.

Information om föreningens verksamhet sker genom skriftlig information som lämnas till alla medlemmar.



Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 694	2 687	2 686	2 687	2 682
Resultat efter avskrivningar	657	40	545	960	639
Årets resultat	464	-202	206	557	230
Eget kapital	8 682	8 218	8 420	8 215	7 657
Balansomslutning	32 875	32 836	33 367	33 608	33 384
Soliditet (%)	26	25	25	24	23
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	823	823	823	823	823
Fond för yttre underhåll	2 329	2 737	2 662	2 214	2 134

* Ingår vatten, värme och renhållning

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 266 988	89 702	2 737 007	2 326 594	-202 266	8 218 025
Disposition enligt stämmobeslut			-407 608	205 342	202 266	0
Årets resultat					464 465	464 465
Belopp vid årets utgång	3 266 988	89 702	2 329 399	2 531 936	464 465	8 682 490

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 531 936
årets vinst	464 465
	2 996 401

disponeras så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-371 307
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	567 000
i ny räkning överföres	2 800 708
	2 996 401

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	2 693 927	2 686 953
Övriga rörelseintäkter		2 372	-2
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 696 299	2 686 951
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 500 508	-2 117 849
Övriga externa kostnader	4	-137 945	-130 871
Personalkostnader	5	-75 180	-90 628
Avkrivningar av materiella anläggningstillgångar		-325 820	-307 746
Summa rörelsekostnader		-2 039 453	-2 647 094
Rörelseresultat		656 846	39 857
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	16 455	11 801
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-208 836	-253 924
Summa finansiella poster		-192 381	-242 123
Resultat efter finansiella poster		464 465	-202 266
Resultat före skatt		464 465	-202 266
Årets resultat		464 465	-202 266

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8, 9	30 224 507	30 182 577
Pågående arbete	10	0	442 750
Summa materiella anläggningstillgångar		30 224 507	30 625 327

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		30 225 007	30 625 827

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	12	1 092 769	660 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	57 173	49 500
Summa kortfristiga fordringar		1 149 942	709 964

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar	14	1 500 000	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	1 500 000

Summa omsättningstillgångar

2 649 942 2 209 964

SUMMA TILLGÅNGAR

32 874 949 32 835 791

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		3 266 988	3 266 988
Upplåtelseavgifter		89 702	89 702
Fond för yttre underhåll		2 329 399	2 737 007
Summa bundet eget kapital		5 686 089	6 093 697

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 531 936	2 326 594
Årets resultat		464 465	-202 266
Summa fritt eget kapital		2 996 401	2 124 328
Summa eget kapital		8 682 490	8 218 025

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	15	23 368 361	23 738 309
Summa långfristiga skulder		23 368 361	23 738 309

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	15	369 948	369 948
Leverantörsskulder		62 430	141 952
Skatteskulder		26 826	14 925
Övriga skulder	16	30 432	37 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	334 462	315 495
Summa kortfristiga skulder		824 098	879 457

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

32 874 949

32 835 791

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	464 465	-202 266
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	325 820	307 746
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	790 285	105 480
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-32 749	-15 060
Förändring av leverantörsskulder	-79 522	91 938
Förändring av kortfristiga skulder	24 162	-58 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten	702 176	124 139
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-442 750
Bidrag och moms för Laddstolpar	75 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	75 000	-442 750
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-369 948	-363 144
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-369 948	-363 144
Årets kassaflöde	407 228	-681 755
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 145 176	2 826 931
Likvida medel vid årets slut	2 552 404	2 145 176

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	20 år

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift. Avgiften är det lägsta av ett krontal per småhus (8 874 kr per lägenhet) eller 0,75 % av taxeringsvärdet för inkomståret.

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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 12 232 198 kr.

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	2 680 620	2 680 620
Överlåtelseavgift	2 416	2 380
Pantförskrivningsavgift	5 782	3 793
El garage och p-platser, ej moms	0	160
El garage och p-platser, moms	5 109	0
	2 693 927	2 686 953

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Snörenhållning	-18 500	-2 894
Fastighetsskötsel, Grundavtal	-97 468	-94 936
Reparationer, bostäder	-60 291	-76 941
Planerat UH bostäder	-371 307	-974 608
Elavgifter för drivkraft och belysning	-24 192	-20 416
Uppvärmning, fjärrvärme	-356 333	-374 986
Vatten	-160 703	-168 910
Sophämtning	-54 624	-66 128
Fastighetsförsäkringar	-35 713	-34 673
Kabel-TV	-17 660	-17 547
Fastighetsskatt	-301 717	-283 810
Serviceavtal	-2 000	-2 000
	-1 500 508	-2 117 849

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Kontorsmateriel och trycksaker	-8 181	-518
Postbefordran	-1 149	-1 044
Revisionsarvoden	-9 000	-10 475
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-85 868	-83 636
Överlåtelseavgift	-2 415	-2 372
Pantförskrivningsavgift	-5 308	-2 382
Bankkostnader	-1 020	-1 720
Föreningsstämma/styrelsemöte	-3 856	0
Medlemsavgift HSB	-14 200	-14 200
Övriga kostnader	-2 512	-7 669
Förbrukningsinventarier	0	-6 855
Kontroll- Provnings- och Stämpelskatt	-4 436	0
	-137 945	-130 871

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Revisionsarvode	-2 046	-1 752
Styrelsearvode	-60 705	-73 656
Sociala avgifter	-12 429	-15 220
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader.	-75 180	-90 628

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter	833	1 442
Skattefria ränteintäkter	13	13
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	15 609	10 346
	16 455	11 801

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för långfristiga skulder	-208 836	-253 702
Kostnadsränta för skatter och avgifter	0	-222
	-208 836	-253 924

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	33 122 725	33 122 725
Inköp	367 750	0
Försäljningar/utrangeringar	-25 500	0
Mark	1 870 000	1 870 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 334 975	34 992 725
Ingående avskrivningar	-4 810 148	-4 502 402
Försäljningar/utrangeringar	25 500	0
Årets avskrivningar	-325 820	-307 746
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 110 468	-4 810 148
Utgående redovisat värde	30 224 507	30 182 577
Taxeringsvärden byggnader	34 787 000	34 787 000
Taxeringsvärden mark	12 614 000	12 614 000
	47 401 000	47 401 000

Årets inköp avser Laddstolpar och Fiber.

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	31 568 000	31 568 000
	31 568 000	31 568 000

Not 10 Pågående arbete

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	442 750	0
Inköp	0	442 750
Bidrag och momsavdrag	-75 000	0
Omklassificeringar	-367 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	442 750
Utgående redovisat värde	0	442 750

Avser installation av Fiber och Laddstolpar.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	10 365	15 288
Avräkningskonto HSB	1 052 404	645 176
Momsredovisningskonto för moms	30 000	0
	1 092 769	660 464

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	37 984	35 713
Övriga interimfordringar	5 702	5 719
Upplupna ränteintäkter	13 487	8 068
	57 173	49 500

BA

Not 14 Kortfristiga Placering

Kortfristig Placering hos HSB Landskrona beloppet 1 500 000, löptid 12 månader, ränta 1,12 %

Not 15 Långfristiga skulder

Föreningen har amorterat 369 948 kr under året.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 21 888 569 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	369 948	369 948
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	23 368 361	23 738 309
	23 738 309	24 108 257

Not 16 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	-18 211	-22 095
Lagstadgade sociala avgifter	-12 221	-15 042
	-30 432	-37 137

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	-21 359	-21 470
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-235 038	-227 202
Upplupet revisionsarvode	-10 500	-10 500
Upplupen fjärrvärme	-55 328	-53 822
Övriga interimsskulder	-12 237	-2 501
	-334 462	-315 495

Not Eventualförpliktelser


Inga eventualförpliktelser

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

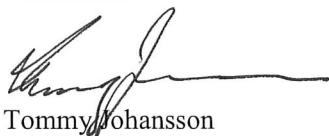
Landskrona 2023- 02-27



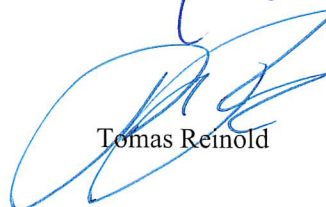
Bo Lindell
Ordförande



Zoran Jevdjenic



Tommy Johansson



Tomas Reinold



Patrice Lindahl

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- 03-06



Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor



Bo Thomasson
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rockaden i Landskrona, org.nr. 716439-6835

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rockaden i Landskrona för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument.

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rockaden i Landskrona för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

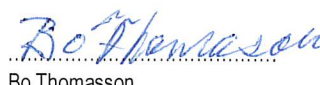
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Landskrona den 7/3-2023


Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Bo Thomasson
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.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB - där möjligheterna bor