

## ÅRSREDOVISNING

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

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades den 15 maj 1970 och nuvarande stadgar registrerades den 8 februari 2019.

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

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1972 på fastigheten Belladonna 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Hyllegatan 1-7 i Ystad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>	
1	9	203	Lgh 62 ägs av bostadsrättsföreningen
2	33	1 954	
3	42	3 297	
	<b>84</b>	<b>5 454</b>	
Lokaler, hyresrätt	20	144	
Parkeringsplatser	99		

#### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17, varvid 13 röstberättigade medlemmar deltog.

#### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Ulla-Britt Persson	ordförande, vald till årsstämman 2024
Bengt Andersson	sekreterare, vald till årsstämman 2023
Henry Samnegård	styrelseledamot, vald till årsstämman 2023
Mats Rosberg	styrelseledamot, vald till årsstämman 2023
Eva Ringström	styrelseledamot, vald till årsstämman 2024
Rickard Strömblad	styrelseledamot, vald till årsstämman 2024
Ann-Christine Piledahl	ledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Maj-Britt Olsson med Anna Jonasson som revisorssuppleant samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av styrelsen.

Under året har Paul Persson varit av föreningen anställd vicevärd på deltid.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

<u>Leverantörer</u>	<u>Avtalstyp</u>
Ystad Energi AB/Vattenfall	elavtal
Ystad Energi AB	uppvärmning med fjärrvärme
Tele 2	kabel-TV
Tele 2	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
HSB Skåne	trappstädning
Ystad Trädgårdsservice AB	utemiljö
Brandservice Syd	systematiskt brandskydd
Ystad kommun	sophämtning
Stena Recycling AB	återvinning papper, plast mm
Ekdahl Miljö AB	återvinning glas
Umia	funktionsavtal reglersystem uppvärmning
Länsförsäkringar Skåne	fastighetsförsäkring (fullvärde)

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 21 juni 2022 av representanter för styrelsen och underhållsplanerare från HSB Skåne. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

### Underhåll

Under året har föreningen fortsatt förbättringen av utemiljön. Häckar och buskar som är skadliga för fasader har tagits bort och ersatts med stenpartier. Uppdatering av skyltning på parkering är beställd. Utbyte av vattenutkastare på fasader har genomförts. Projekt att bygga in trapporna på hus 7 och plombera de gamla barnvagnsförråden är under genomförande. I detta ingår att byta ut en skadad avstängningsgrind samt markarbete. Belysning i källargången på hus 7 har bytts ut mot energisnålare LED-belysningar med sensorer. Fogar på fasader och fönsterbalkar har setts över och reparationer har vid behov utförts. Funktionen på skyddsrummen har kontrollerats. Städning har även utförts i dessa. Ett antal mindre reparationer och underhållsåtgärder har också utförts.

Tidigare underhåll:

År 2009 - nytt miljöhus samt renovering av parkering

År 2012 - renovering av trapphus samt byte av lägenhetsdörrar

År 2017 - energisparprojekt med Siemens AB som leverantör. Styr- och reglerutrustning, nya värmekulvertar, nya termostater, tilläggsisolering av vindar, byte av ytterbelysningar samt tappvattenrör. Detta hyrs av Siemens AB via ett funktionsavtal som löper på 5 år.

År 2018-2019 - byte av avloppsstammar, tappvattenrör, renovering av samtliga badrum. Byte av takbeläggning samt en del andra åtgärder som uppkommit i samband med dessa arbeten, t ex installation av nya avfuktare i tvättstugorna

År 2020 - dränering och förbättring av utemiljön

År 2021 - Flyttning av barnvagnsförråd. Uppdaterad belysning. Markarbete.

DR

#### Framtida underhåll:

År 2023- Torktumlare i alla tre tvättstugor har bytts ut mot energisnålare maskiner under våren. Färdigställa projekt med inbyggnad av källartrappor på hus 7, bygga in de gamla barnvagnsförråden, byte av grind och markarbete blir klart i april. Fortsatt förbättring av utemiljön. Förbättring av dränering framför hus 7. Målning av linjer på parkering är beställt och utföres under sommaren. Vid behov reparation av asfalt på gården och evetuellt då ersätta en del asfalt med stenläggning. Målningsarbeten.

Tvättutrustning bytes inte enligt plan utan när behov uppstår. Föreningen har serviceavtal på dessa för att förlänga driftstiden. Energiåtgång kommer att påverka när utrustningar byts ut.

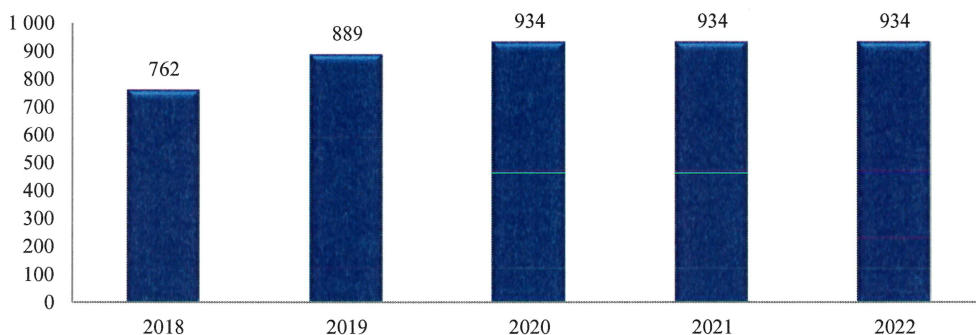
År 2024 - Fogning av fasader samt reparation av fönsterbalkar. Om möjligt skall omfogning av samtliga fasader kunna skjutas fram med hjälp av reparationer och utföres i samband med fönsterbyte. Om detta underhåll blir för stort eller oekonomiskt kommer hel omfogning att genomföras 2025.

År 2025 - Slutföra borttagande av buskar och annat som kan samla fukt längs fasader. Förbättra dränering med stenpartier. Fortsatt förbättring av utemiljö. Minska hårdgjorda ytor på gården genom att ersätta en del asfalt med marksten. Rensning av ventilationskanaler. Målningsarbeten.

#### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 934 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2%. Avgifter för parkering kommer att höjas med 50 kr/plats och månad fr o m 2023-05-01



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 395 500 kr. Under året har föreningen amorterat 554 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 46 år.

Leasingavtalet av maskiner, inventarier, datautrustning är i sin helhet kostnad för avtal med Siemens. Förklaring se årsredovisning för 2017. När avtalet med Siemens avslutades 2022-05-31 och ett nytt tecknades med Umia sjönk kostnaderna avsevärt. Systemet för reglering och distribution av värme ägs nu i sin helhet av föreningen.

Föreningen har sålt lgh 80 under året. Kvar i föreningens ägo finns nu lgh 62.

#### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	104
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	20
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	108

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 15 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 12 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.





## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	5 088	5 074	5 070	4 825
Resultat efter finansiella poster, tkr	829	-172	483	388
Eget kapital, tkr	12 182	11 354	11 526	11 043
Taxeringsvärde, tkr	61 600	59 200	59 200	59 200
-varav byggnad, tkr	48 000	43 000	43 000	43 000
Soliditet, %	33%	29%	29%	28%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	934	934	934	889
Hysesintäkt lokal/m <sup>2</sup> lokalyta	133	135	135	134
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 290	4 758	4 859	4 961
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	84	69	71	68
Räntekänslighet, %	5%	5%	5%	
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	38%	44%	45%	46%
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	150	157	157	112
Sparande/m <sup>2</sup> byggnadsyta	359	182	172	
Energikostnad/m <sup>2</sup> byggnadsyta	155	148	144	

## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	582 250	0	4 905 464	6 038 177	-172 255	11 353 636
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-172 255	172 255	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			138 000	-138 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-346 438	346 438		0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	0	0				0
Årets resultat					828 601	828 601
Belopp vid årets utgång	582 250	0	4 697 026	6 074 360	828 601	12 182 237

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	5 865 922
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-138 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	346 438
Årets resultat	828 601
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>6 902 961</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	6 902 961
-------------------------	-----------





<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 088 126	5 073 978
Övriga rörelseintäkter	Not 3	413 540	7 196
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 501 666</b>	<b>5 081 174</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 766 069	-3 404 438
Underhåll enligt plan	Not 5	-346 438	-310 628
Övriga externa kostnader	Not 6	-107 554	-83 845
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-161 212	-197 662
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-836 894	-878 228
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 218 167</b>	<b>-4 874 801</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 283 500</b>	<b>206 374</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 840	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-456 738	-378 629
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-454 898</b>	<b>-378 629</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>828 601</b>	<b>-172 255</b>

04

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

Byggnader och mark	Not 9	34 167 905	35 004 799
Pågående nyanläggningar	Not 10	73 563	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 241 468</b>	<b>35 004 799</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

**Summa anläggningstillgångar****34 241 968** **35 005 299****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 575
Kundfordringar		0	3 975
Avräkningskonto HSB		4 705	3 497
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	35 475	34 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	27 071	58 477
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>67 251</b>	<b>101 626</b>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 002 895	5 790
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 002 895</b>	<b>5 790</b>

*Kassa och bank*

Bank	Not 15	1 983 990	3 916 422
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 983 990</b>	<b>3 916 422</b>

**Summa omsättningstillgångar****3 054 136** **4 023 838****Summa tillgångar****37 296 103** **39 029 137**

OK

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

Medlemsinsatser	582 250	582 250
Fond för yttre underhåll	4 697 026	4 905 464
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 279 276</b>	<b>5 487 714</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	6 074 360	6 038 177
Årets resultat	828 601	-172 255
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>6 902 961</b>	<b>5 865 922</b>

**Summa eget kapital****12 182 237** **11 353 636****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	16 506 500	11 745 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 506 500</b>	<b>11 745 500</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		6 889 000	14 204 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	958 962	876 604
Leverantörsskulder		138 387	276 032
Aktuell skatteskuld	Not 18	11 531	6 429
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	13 326	9 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	596 160	556 994
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 607 366</b>	<b>15 930 002</b>

**Summa skulder****25 113 866** **27 675 502****Summa eget kapital och skulder****37 296 103** **39 029 137** <sup>QR</sup>



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

5 år

Mark skrivs inte av.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

2676 Tkr

Förändring jämfört med föregående år

412 Tkr





<b>Noter</b>			
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	5 094 491	5 096 592
	Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-30
	Hysesintäkt lokaler	19 113	19 368
	Hysesintäkt garage och bilplatser	127 350	121 200
	Avsatt till inre fond	-185 425	-185 425
	Övriga intäkter i verksamheten	2 436	2 784
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	30 161	19 489
		<b>5 088 126</b>	<b>5 073 978</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Vinst vid avyttring av bostadsrätt	412 105	0
	Övrigt	1 435	7 196
		<b>413 540</b>	<b>7 196</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-369 068	-265 490
	El	-119 584	-85 729
	Uppvärmning	-514 765	-516 175
	Vatten	-233 605	-226 800
	Renhållning	-93 670	-89 797
	TV, bredband, iptelefoni	-55 280	-54 881
	Förvaltningskostnader	-625 174	-661 258
	Försäkringar	-56 914	-54 200
	Fastighetskatt	-127 596	-122 556
	Övriga driftskostnader	-570 413	-1 327 552
		<b>-2 766 069</b>	<b>-3 404 438</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll övrigt	-346 438	-310 628
		<b>-346 438</b>	<b>-310 628</b>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-10 875	-10 875
	Övriga förvaltningskostnader	-15 499	-6 599
	Kostnader överlåtelse och panter	-32 458	-14 915
	Föreningsverksamhet	-10 613	-10 225
	Kontorsutrustning och -material	0	-3 958
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 285	-4 013
	Konsulter	0	-4 770
	Förbrukningsinventarier	-5 294	-2 290
	Medlemsavgifter HSB	-26 200	-26 200
	Kundförluster m m	-2 330	0
		<b>-107 554</b>	<b>-83 845</b>



<b>Not 7 Personalkostnader och arvoden</b>		
Medelantal anställda	2	2
Arvode till styrelsen	-57 500	-66 000
Löner för anställda	-59 150	-61 667
Vicevärdsarvode	-17 289	-30 780
Övriga arvoden	0	-1 840
Övriga personalkostnader	-1 250	-3 469
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-23 023	-30 907
	<u>-161 212</u>	<u>-197 662</u>
<b>Not 8 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-687 714	-749 502
Markanläggningar	-149 180	-128 726
	<u>-836 894</u>	<u>-878 228</u>

al



**Not 9 Byggnader och mark 2022-12-31 2021-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2071

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 056 708	37 056 708
Ingående anskaffningsvärde mark	403 000	403 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 530 000	4 530 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 989 708</b>	<b>41 989 708</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-5 587 691	-4 838 189
Årets avskrivningar byggnader	-687 714	-749 502
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 397 218	-1 268 492
Årets avskrivningar markanläggningar	-149 180	-128 726
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-7 821 803</b>	<b>-6 984 909</b>

**Utgående redovisat värde 34 167 905 35 004 799**

Redovisade värden byggnader	30 781 303	31 469 017
Redovisade värden mark	403 000	403 000
Redovisade värden markanläggningar	2 983 602	3 132 782

**Fastighetsbeteckning:** Belladonna 1

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1972	48 000 000	13 600 000	61 600 000	59 200 000
		<b>48 000 000</b>	<b>13 600 000</b>	<b>61 600 000</b>	<b>59 200 000</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	27 766 100	27 766 100
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>27 766 100</b>	<b>27 766 100</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar**

Årets Investering	73 563	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>73 563</b>	<b>0</b>

Pågående nyanläggningar avser inbyggnad av källartrappor på hus 7, bygga in de gamla barnvagnsförråden, byte av grind och markarbeten. Åtgärden beräknas kosta ca 1 180 000 kronor och slutföras under 2023.

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 12 Övriga kortfristiga fordringar**

Skattekonto	35 475	34 102
	<b>35 475</b>	<b>34 102</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkring	14 438	13 599
Förutbetalda kabel-TV och bredband	11 033	10 865
Upplupna ränteintäkter	1 600	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	34 013
	<b>27 071</b>	<b>58 477</b>

**Not 14 Kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,25%	2023-05-25	1 000 000	0
Egen bostadsrätt, lgh 62			2 895	5 790
			<b>1 002 895</b>	<b>5 790</b>

**Not 15 Bank**

Sparbanken Skåne transaktionskonto			1 983 990	3 916 422
			<b>1 983 990</b>	<b>3 916 422</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB	4,03%	2025-09-10	11 650 000	300 000
SBAB Bank AB	1,47%	2026-12-11	3 202 500	70 000
SBAB Bank AB	1,33%	2023-05-10	6 475 000	140 000
SBAB Bank AB	1,30%	2025-02-14	2 068 000	44 000
			<b>23 395 500</b>	<b>554 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **16 506 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld 414 000  
 Lån som ska konverteras inom ett år 6 475 000  
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **6 889 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,69%  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 216 000  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 20 625 500

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 17 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde		876 604	843 304
Avsättning		185 425	185 425
Uttag		-103 067	-152 124
		<b>958 962</b>	<b>876 604</b>

**Not 18 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld		11 531	6 429
		<b>11 531</b>	<b>6 429</b>

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

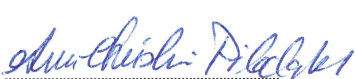
Personalens källskatt		3 468	2 832
Arbetsgivaravgifter		2 729	2 063
Övriga kortfristiga skulder		7 129	5 047
		<b>13 326</b>	<b>9 942</b>



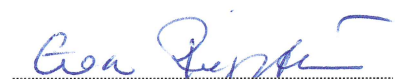
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen semesterskuld	10 798	10 994
Upplupna sociala avgifter	3 392	3 454
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	140 180	115 652
Upplupen revision	10 700	10 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	430 836	408 147
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	254	8 548
	<b>596 160</b>	<b>556 994</b>

Not 21 Eventualförpliktelser		
Fastigo	1 557	1 729


Ystad 18/4 2023


  
Ann-Christin Piledahl

  
Bengt Andersson

  
Eva Ringström


  
Henry Samnegård

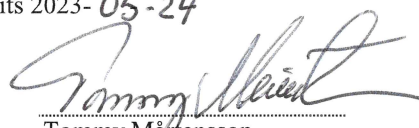
  
Mats Rosberg

  
Rickard Strömblad

  
Ulla-Britt Persson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-05-24

  
Maj-Britt Olsson  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Tommy Mårtensson  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Belladonna i Ystad, org.nr. 748000-2469

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Belladonna i Ystad för räkenskapsåret 2022.

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 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 revisionsd i Sverige. Revisorerans 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 revisionsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

### 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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.

QR

## 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 Belladonna i Ystad för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningskyldighet 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.

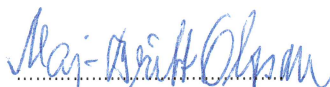
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 överträdelser 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.

Ystad den 24/5 2023



Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Maj-Britt Olsson  
Av föreningen vald revisor