

## ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Cornelius Sjöcrona



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Cornelius Sjöcrona med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 769632-9510 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-02-28.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kristianstad Åsen 2	2016-01-01	1904
<b>Totalt 1 objekt</b>		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2409
<b>Totalt 25 objekt</b>		<b>2409</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 8 st 2 rok, 10 st 3 rok, 5 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Viveca Dettmark	Ordförande
Martin Ohlsson	Ledamot
Eva Svensson	Ledamot
Nicklas Erlandsson	Ledamot
Hans Röndahl	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nicklas Erlandsson, Martin Ohlsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Viveca Dettmark, Martin Ohlsson, Nicklas Erlandsson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Johan Törnquist, Jonatan Mårtensson och Sophie Hindmarch Boner, valda av föreningen.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-12. På stämman deltog 22 medlemmar.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +6,7% per 2023-01-01 är registrerad, med anledning av de ökade kostnaderna avseende värme, vatten, el och räntor.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Den stora händelsen för Föreningen var att vi fick mottaga Kristianstad Kommuns Byggnadsvårdspris för 2022. Nicklas Erlandsson och undertecknad fick på en större middag i Rådhuset motta detta pris, som tills vidare står i porten, sjöcronas gata.

År 2022 har i övrigt varit ett relativt händelsefritt år och fr.a. präglats av mindre underhållsarbeten.

Det svetsnings och måleriarbete på balkongerna åt gården som skulle gjorts 2022 blev p.g.a. hård arbetsbelastning hos företaget uppskjutet till april 2023. Vi ser nu fram också mot detta arbete.

De stora portarna mot båda gatorna färdigställdes 2022, kvar är dock portarna mot gården som också p.g.a. hög arbetsbelastning ej kunnat genomföras. Sannolikt kommer detta att bli hösten 2023.

Båda portarna har nu automatisk dörröppnare.

Kvarvarande arbete på taket samt efterarbeten efter den byggnationen färdigställdes på plan 6 på bekostnad av föreningen.

Kvarvarande arbeten på fastigheten är fr.a. renovering av fönster åt gårdssidan. Detta arbete kan ju delas upp på ett antal år framöver.

Underhållsarbeten av mindre karaktär på maskinerna i tvättstugan gjorts. Komplettering av kalkvårdaren i Undercentralen gjorts under hösten 2022. Vi har ju redan en ny mottagare av fjärrvärme. Inkoppling av den sista lägenheten 5:e våningen avseende TV och Bredband genomfört i november 2022.

Anticimex har anlitats under hösten då rått-lortar siktats i den mindre gårdskällartrappan mot sjöcronas gata. Fällor har satts ut och gift lagts ut, dock utan resultat. Kristianstad Kommun har kontaktats ang. fällor i gatan mot ledningar för vatten. Styrelsen har ännu inte tagit ställning till detta, då kostnaden per år är ganska hög för en sådan åtgärd.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtit och 1 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	331	69	-97	-429	-5 998
Skuldsättning, kr/kvm	7 156	7 573	7 649	8 760	11 052
Räntekänslighet, %	10	11	10	13	15
Energikostnad, kr/kvm	138	152	143	148	168
Driftskostnad, kr/kvm	307	737	665	415	3 131
Årsavgifter, kr/kvm	708	708	735	674	723
Totala intäkter, kr/kvm	781	811	732	642	724
Nettoomsättning, tkr	1 697	1 713	1 723	1 547	1 367
Resultat efter finansiella poster, tkr	537	-584	-900	-185	-6 756
Soliditet, %	25	16	18	5	1

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	22 304 000	0	793 000	23 097 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 124 161	0	1 053 104	4 177 265
Uppskrivningsfond, kr	18 860 322	0	0	18 860 322
Underhållsfond, kr	0	0	273 973	273 973
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>44 288 483</b>	<b>0</b>	<b>2 120 077</b>	<b>46 408 560</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-40 104 852	-584 471	-273 973	-40 963 296
Årets resultat, kr	-584 471	584 471	537 398	537 398
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-40 689 323</b>	<b>0</b>	<b>263 425</b>	<b>-40 425 898</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 599 160</b>	<b>0</b>	<b>2 383 502</b>	<b>5 982 662</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 383 000 kr samt ianspråktagande skett med 109 027 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-40 689 323
Årets resultat, kr	537 398
Reservation till underhållsfond, kr	-383 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	109 027
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-40 425 898</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-40 425 898</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

**RESULTATRÄKNING**

		<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 696 986	1 712 641
Övriga rörelseintäkter	Not 3	183 750	239 945
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 880 736</b>	<b>1 952 586</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-739 195	-1 775 259
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 030	-259 203
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-150 680	-150 680
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-970 905</b>	<b>-2 185 142</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>909 831</b>	<b>-232 556</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 596	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-377 029	-351 942
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-372 433</b>	<b>-351 916</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>537 398</b>	<b>-584 471</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>537 398</b>	<b>-584 471</b>



**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	21 238 590	21 389 270
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>21 238 590</u>	<u>21 389 270</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>21 238 590</u></b>	<b><u>21 389 270</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		35 130	35 489
Övriga fordringar	Not 8	18 344	5 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	20 807	15 178
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>74 281</u>	<u>55 846</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	1 500 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 500 000</u>	<u>0</u>
Kassa och bank	Not 11	707 073	931 412
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>707 073</u>	<u>931 412</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>2 281 355</u></b>	<b><u>987 257</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>23 519 945</u></b>	<b><u>22 376 527</u></b>

n

**BALANSRÄKNING**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	27 274 265	25 428 161
Uppskrivningsfond	18 860 322	18 860 322
Fond för yttre underhåll	273 973	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>46 408 560</b>	<b>44 288 483</b>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-40 963 296	-40 104 852
Årets resultat	537 398	-584 471
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-40 425 898</b>	<b>-40 689 323</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 982 662</b>	<b>3 599 160</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 14 000 000	10 230 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>14 000 000</b>	<b>10 230 500</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 259 750	8 014 000
Leverantörsskulder	56 204	319 873
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 3	5 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 221 326	207 389
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 537 283</b>	<b>8 546 867</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>17 537 283</b>	<b>18 777 367</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>23 519 945</b>	<b>22 376 527</b>





## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	909 831	-232 556
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	150 680	150 680
	<u>1 060 511</u>	<u>-81 876</u>
Erhållen ränta	46	26
Erlagd ränta	-376 822	-352 286
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>683 735</u>	<u>-434 135</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 886	-1 289
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-255 542	250 437
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>414 308</u>	<u>-184 987</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-984 750	-183 000
Inbetalda insatser	1 846 104	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>861 354</u>	<u>-183 000</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 275 662</b>	<b>-367 987</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	931 412	1 299 398
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>2 207 073</u>	<u>931 412</u>
	<b>1 275 662</b>	<b>-367 987</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

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

#### Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

#### Fond för yttre underhåll

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

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

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

#### Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företags likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 704 712	1 705 504
Årsavgiftsbortfall bostäder	-17 108	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 382	7 137
	<u>1 696 986</u>	<u>1 712 641</u>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Övrigt	183 750	239 945
	<u>183 750</u>	<u>239 945</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-91 654	-566 064
Sotning	0	-1 420
El	-40 007	-67 408
Uppvärmning	-232 419	-237 599
Vatten	-59 989	-61 345
Renhållning	-50 712	-55 337
TV, bredband, iptelefoni	-23 322	-22 658
Hissar serviceavtal & besiktning	-2 720	-2 463
Förvaltningskostnader	-68 981	-89 187
Försäkringar	-21 920	-20 828
Fastighetskatt	-37 975	-51 130
Periodiskt underhåll	-109 027	-598 920
Övriga driftskostnader	-469	-900
	<u>-739 195</u>	<u>-1 775 259</u>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-165 089
Underhåll installationer	-49 514	-3 100
Underhåll huskropp utvändigt	-59 513	-430 731
	<u>-109 027</u>	<u>-598 920</u>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-20 313	-19 094
Övriga förvaltningskostnader	-18 712	-23 945
Kostnader överlåtelse och panter	-9 572	-12 213
Föreningsverksamhet	-875	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 666	-4 907
Konsulter	-22 417	-191 665
Förbrukningsinventarier	0	-6 391
Stämma och styrelse	-2 116	-988
Kundförluster m m	-359	0
	<u>-81 030</u>	<u>-259 203</u>
<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-150 680	-150 680
	<u>-150 680</u>	<u>-150 680</u>

ar

	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 7 BYGGNADER OCH MARK</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 068 000	15 068 000			
Ingående anskaffningsvärde mark	728 072	728 072			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>2 619 235</u>	<u>15 796 072</u>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-89 830	-70 919			
Årets avskrivningar byggnader	-18 912	-18 911			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<u>-108 742</u>	<u>-89 830</u>			
Uppskrivning byggnader	12 419 169	12 550 937			
Uppskrivning mark	6 308 928	6 308 928			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 238 590</b>	<b>21 389 270</b>			
Redovisade värden byggnader	14 201 590	14 352 270			
Redovisade värden mark	7 037 000	7 037 000			
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Åsen 2				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1965	20 800 000	8 800 000	29 600 000	23 200 000
Lokaler				0	2 195 000
		<b>20 800 000</b>	<b>8 800 000</b>	<b>29 600 000</b>	<b>25 395 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning				25 000 000	25 000 000
varav i eget förvar				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>
<b>Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	65	5 179			
Övrig skattefordran	18 279	0			
	<b>18 344</b>	<b>5 179</b>			
<b>Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Förutbetalad försäkring	0	5 229			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	0	6 799			
Upplupna ränteintäkter	4 550	0			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 257	3 150			
	<u>20 807</u>	<u>15 178</u>			
<b>Not 10 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>					
	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>			
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-01-01			
	<u>1 500 000</u>	<u>0</u>			
	<b>1 500 000</b>	<b>0</b>			
<b>Not 11 KASSA OCH BANK</b>					
Sparbanken Skåne	707 073	931 412			
	<u>707 073</u>	<u>931 412</u>			



2022-12-31

2021-12-31

## Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB	1,52%	2030-02-14	4 725 000	50 000
Sparbanken Skåne AB	0,95%	2023-02-10	793 000	0
Sparbanken Skåne AB	2,82%	2023-04-30	2 316 750	33 000
Swedbank Hypotek AB	2,25%	2024-03-25	4 712 500	50 000
Swedbank Hypotek AB	2,76%	2032-03-25	4 712 500	50 000
			<b>17 259 750</b>	<b>183 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>14 000 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				150 000
Lån som ska konverteras inom ett år				3 109 750
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>3 259 750</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,21%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				732 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				16 344 750

## Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	3	5 605
	<b>3</b>	<b>5 605</b>

## Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	40 064	43 219
Upplupna räntekostnader	13 644	13 437
Upplupen revision	19 000	18 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	145 445	117 867
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 173	14 866
	<b>221 326</b>	<b>207 389</b>

Kristianstad 2023-03-28

Eva Svensson

Martin Ohlsson

Nicklas Erlandsson

Viveca Dettmark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-13

Johan Törnquist

Jonatan Mårtensson

Sophie Hindmarch Boner

Revisor vald av föreningsstämman

Revisor vald av föreningsstämman

Revisor vald av föreningsstämman

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Cornelius Sjöcrona, org.nr 769632-9510

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Cornelius Sjöcrona för år 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtröendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi här 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har att utföra 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. 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.

W

- 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 förtroendevalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred i Sverige. 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 och andra författningar**

##### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Cornelius Sjöcrona för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

##### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

1

### Revisorernas 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:

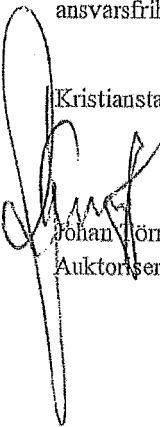
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.


Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Kristianstad den 13 april 2023



Johan Jönquist  
Auktoriserad revisor

Jonatan Mårtensson  
Förtroendevald revisor



Sophie Hindmarch Boner  
Förtroendevald revisor



## ORDLISTA

### ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

### AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

### BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

### KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

### TOMTRÄTT

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

### KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

### LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.