



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2022

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

PINGVINEN




STYRELSEN FÖR HSB Brf Pingvinen

Org. nr: 744000-0649

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 141 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

Under 2022 en lokal ombyggd till lägenhet, vilket påverkar föreningens sparande. Eftersom detta inte räknas till underhåll.

	Investeringsbehov 127 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 arbetar med underhållsplan om 50 år, vilken uppdateras årligen.

	Skuldsättning 2038 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

Skuldsättningen är låg, föreningen har två lån.

	Räntekänslighet 2,9 %	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

Föreningens två lån omsätts år 2024 och år 2025.

	Energikostnad 250 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

Riktmärke för normal energikostnad ca 200 kr / kvm. Föreningens byggnad är från år 1948 vilket påverkar energikostnaden.

	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 fastigheten Pelikanen 22 med taxeringsvärde på 20 335 000 kr.

	Årsavgift 813 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 beslutade om höjning av årsavgiften med 5 % till år 2023, för att möta framtida kostnader.

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 HSB Brf Pingvinen 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 1948.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Pelikanen 22 med adress Hantverkargatan 40 - 44, vilken innehåller 37 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt samt 7 lokaler med hyresrätt med en total yta av 2 233 kvm.

Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens senaste stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 30/10-2019.

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2022.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande/ Ledamot	Peter Nilsson	2021 (2 år)
Vice Ordförande	Aida Vlahovljak	2022 (1 år)
Sekreterare	Åsa Persson	2022 (1 år)
Ledamot	Staffan Arwidsson	2021 (2 år)
Ledamot	Livio Beletic	2022 (2 år)
Ledamot	Thérese Dahlsjö	2021 (2 år)
Revisor	Eva Somfai	2022 (1 år)
Utsedd av HSB	Anette Christensen	

Omval görs på Åsa Persson. Omval på Eva Somfai som revisor. Nyval på Livio Beletic.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Peter Nilsson, vice ordförande Aida Vlahovljak, sekreterare Åsa Persson, ledamot Staffan Arwidsson, Therese Dahlsjö och revisor Eva Somfai.

Firmatecknare är Peter Nilsson, Thérese Dahlsjö, Staffan Arwidsson, Aida Vlahovljak.

Anita Dahlström och Vera Obradovic har varit valberedning efter beslut på årsstämman. Anita

Dahlström som ordförande.

Revisor vald av föreningen är Eva Somfai samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ombyggnaden av f. d. veterinärlokalen till bostadsrättslägenhet är avslutad och lägenheten ligger ute till försäljning.

Problem med råttor. Anticimex är kontaktad.

Misstänkta andrahandsuthyrningar som bearbetas.

Översvämning i källaren då föreningens pump lade av. Pumpen är nu utbytt.

Akut underhållsspolning utförd under året.

OVK- besiktning utförd och godkänd.

Slutbesiktning av värmesystemet är utförd.

Mangel och strykbräda har flyttat in i tvättstugan. F d mangel/strykrum är uthyrt.

Det har tagits beslut att avsluta inre fond via extrastämma och årsstämma. Beloppet utbetalt till boende.

Uppfräschningen av utemiljön har blivit vilande och framskjutet p g a andra projekt.

Kommande händelser 2023:

Kommande projekt: Sönderrostade avloppsrör som måste bytas ut (nere i fundamenten).

Ev. tillfällig uthyrning av den nya bostadsrätten om den inte blir såld inom en viss tid.

Ev. uppfräschning av utemiljön.

Styrelsen arbetar aktivt med underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2.5 % inför 2022 och uppgick till i genomsnitt 836 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat om en 5 % höjning av årsavgifterna från 1 januari 2023.

Årsavgifterna för 2023 kommer att uppgå till 878 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Ställning tages för eventuell ytterligare höjning under 2023 då den rekommenderade procentsatsen var 8.3 %.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 551 000 kronor. Under året har föreningen amorterat 12 000 kronor.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 43. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 44, varav 41 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har fem lägenhetsöverlåtelse skett.



Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 738	1 684	1 643	1 676	1 639
Rörelseresultat	189	261	-681	-1 881	329
Årets resultat	136	208	-733	-1 940	254
Eget kapital	2 151	2 014	1 806	2 539	4 480
Balansomslutning	7 531	6 950	6 775	7 502	9 455
Soliditet (%)	29	29	27	34	47
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	836	816	796	776	761
Fond för yttre underhåll	363	167	856	2 879	2 746

*Ingår vatten, värme och renhållning

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 050	167 123	1 596 010	208 301	2 014 484
Disposition enligt stämmoprotokoll		195 625	12 676	-208 301	0
Årets resultat				136 425	136 425
Belopp vid årets utgång	43 050	362 748	1 608 686	136 425	2 150 909

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 608 686
årets vinst	136 425
	1 745 111

disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-35 530
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	231 000
i ny räkning överföres	1 549 641
	1 745 111

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflydesanalys med noter.



Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 737 713	1 683 651
Övriga rörelseintäkter	3	18 748	20 958
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 756 461	1 704 609
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 125 369	-1 001 737
Övriga externa kostnader	5	-152 285	-155 172
Personalkostnader	6	-85 871	-85 121
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-203 768	-201 659
Summa rörelsekostnader		-1 567 293	-1 443 689
Rörelseresultat		189 168	260 920
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 134	2 345
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-54 877	-54 964
Summa finansiella poster		-52 743	-52 619
Resultat efter finansiella poster		136 425	208 301
Resultat före skatt		136 425	208 301
Årets resultat		136 425	208 301

LF

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	5 737 237	4 658 009
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	0	17 832
Pågående nyanläggningar	12	0	51 123
Summa materiella anläggningstillgångar		5 737 237	4 726 964
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 737 737	4 727 464
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	14	1 759 923	2 190 079
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	33 606	32 281
Summa kortfristiga fordringar		1 793 529	2 222 360
Summa omsättningstillgångar		1 793 529	2 222 360
SUMMA TILLGÅNGAR		7 531 266	6 949 824

OP

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 050	43 050
Fond för yttre underhåll		362 748	167 123
Summa bundet eget kapital		405 798	210 173
<i>Ansamlad vinst</i>			
Balanserat resultat		1 608 686	1 596 011
Årets resultat		136 425	208 301
Summa ansamlad vinst		1 745 111	1 804 312
Summa eget kapital		2 150 909	2 014 485
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	4 539 000	4 551 000
Summa långfristiga skulder		4 539 000	4 551 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	12 000	12 000
Leverantörsskulder		509 587	55 295
Skatteskulder		24 513	6 443
Övriga skulder	17	35 435	100 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	259 822	210 531
Summa kortfristiga skulder		841 357	384 339
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 531 266	6 949 824

OK

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	136 425	208 301
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	203 768	201 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	340 193	409 960
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-3 319	-366
Förändring av kortfristiga fordringar	-6 188	-805
Förändring av leverantörsskulder	454 292	4 428
Förändring av kortfristiga skulder	2 724	-14 436
Kassaflöde från den löpande verksamheten	787 702	398 781
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 214 040	-51 123
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 214 040	-51 123
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-12 000	-12 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12 000	-12 000
Årets kassaflöde	-438 338	335 658
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 189 712	1 854 054
Likvida medel vid årets slut	1 751 374	2 189 712

18

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 (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Bygganden:	2,06%
Inventarier:	20,00%

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 kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 519 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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 360 519 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	1 558 776	1 520 712
Årsavgifter lokaler	150 611	146 916
Hysesintäkter lokaler, ej moms	90 494	83 460
Hysesbortfall lokaler, ej moms	-3 180	-3 108
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond	-1 638	-3 277
Andrahandsuthyrningar	1 209	0
Pantförskrivningsavgift	3 843	952
Överlåtelseavgift	4 832	3 570
Avgiftsbortfall lokaler, ej moms	-67 235	-65 580
Öresavrundning	1	5
	1 737 713	1 683 650

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	18 748	4 958
Ersättning från försäkringsbolag	0	16 000
	18 748	20 958

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Städ	92 232	89 836
Snörenhållning	18 273	2 125
Fastighetsskötsel, Grundavtal	124 941	121 696
Reparationer, bostäder	71 265	20 796
Planerat UH bostäder	35 530	35 375
Elavgifter för drivkraft och belysning	158 880	71 652
Uppvärmning, fjärrvärme	269 106	324 872
Vatten	130 374	139 764
Sophämtning	105 454	102 144
Fastighetsförsäkringar	27 135	26 345
Kabel-TV	18 697	18 579
Fastighetsskatt	73 480	48 552
	1 125 367	1 001 736

OR

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial	3 960	4 838
Postbefordran	1 435	1 188
Revisionsarvoden	11 100	10 800
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	97 248	94 720
Överlåtelseavgift	5 313	3 570
Pantförskrivningsavgift	2 896	2 381
Konsultarvoden	5 595	11 920
Bankkostnader	2 585	2 480
Föreningsstämma/styrelsemöte	1 375	1 220
Medlemsavgift HSB	16 000	16 000
Övriga kostnader, avdragsgilla	868	892
Lämnade bidrag och gåvor	680	0
Förbrukningsinventarier	0	3 261
Datakommunikation	1 500	1 625
Föreningsverksamhet	1 731	278
	152 286	155 173

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Arvode och andra ersättningar och sociala kostnader		
Revisorsarvode	1 010	1 000
Styrelsearvoden	66 939	65 592
Sociala avgifter	17 922	18 529
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	85 871	85 121

Not 7 Ränteintäkter

	2022	2021
Ränteintäkter bank	2 126	2 345
Skattefria ränteintäkter	8	0
	2 134	2 345

Not 8 Räntekostnader

	2022	2021
Räntekostnader för bank skulder	54 751	54 908
Dröjningsräntor för leverantörsskulder	67	0
Kostnadsränta för skatter och avgifter	59	56
	54 877	54 964

OR

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 319 365	9 319 365
Mark	79 855	79 855
Årets anskaffningar	1 265 164	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 664 384	9 399 220
Ingående avskrivningar	-4 741 211	-4 557 384
Årets avskrivningar	-185 936	-183 827
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 927 147	-4 741 211
Utgående redovisat värde	5 737 237	4 658 009
Taxeringsvärden byggnader	15 126 000	9 836 000
Taxeringsvärden mark	5 209 000	4 510 000
	20 335 000	14 346 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Pantbrev i fastighet	4 800 000	4 800 000
<i>(varav i eget förvar)</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>
	4 800 000	4 800 000

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 973	95 973
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 973	95 973
Ingående avskrivningar	-78 141	-60 309
Årets avskrivningar	-17 832	-17 832
Utgående ackumulerade avskrivningar	-95 973	-78 141
Utgående redovisat värde	0	17 832

Not 12 Pågående arbete

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 123	10 050
Inköp		41 073
Omklassificeringar	-51 123	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	51 123
Utgående redovisat värde	0	51 123

OR

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar Hyror och avgifter	3 685	366
Skattekonto	4 864	1
Avräkningskonto HSB	1 751 374	2 189 712
	1 759 923	2 190 079

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	28 877	27 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 729	5 146
	33 606	32 281

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Föreningens fastighetslån har inga lån som omsätts 2023.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 4 491 000 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	12 000	12 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	4 539 000	4 551 000
	4 551 000	4 563 000

Not 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	0	65 594
Personalens källskatt	18 771	17 800
Lagstadgade sociala avgifter	16 664	16 676
	35 435	100 070

OR

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	167 677	140 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82 942	65 096
Upplupna räntekostnader	4 801	4 827
Upplupna löner	3 349	0
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	1 052	0
	259 821	210 532

Landskrona 2023- 03-17

Peter Nilsson
Ordförande




Staffan Arwidsson



Åsa Persson



Therese Dahlsjö



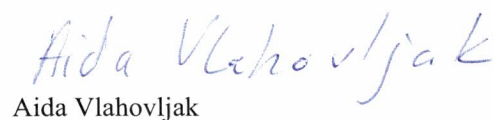
Livio Beletic

Livio Beletic



Anette Christensen

Anette Christensen



Aida Vlahovljak

Aida Vlahovljak

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-03



Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Eva Somfai
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pingvinen i Landskrona, org.nr. 744000-0649

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pingvinen 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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.

Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. 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 iverkliga verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker 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 Pingvinen 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder 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 314- 2023



Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Eva Somfai
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