



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf SBC Ruuth

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

Styrelsen för Bostadsrättsförening Bostadsrättsföreningen SBC Ruuth, org.nr 716439-3428, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun och äger fastigheten Ruuth 16 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Trädgårdsgatan 13.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-06.

Bostadsrättsföreningen Ruuth är ett privatbostadsföretag.

Första inflyttning var år 2002. Föreningen har 7 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 584 m² och en bostadsrättslokal på 415 m² samt en hyreslokal på 219 m².

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 1 st
- 2 rum & kök, 1 st
- 3 rum & kök, 2 st
- 4 rum & kök, 3 st (En av 4 -rumslägenheterna är ombyggd till 3:a.)

Byggnaderna fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

- Loge-verksamhet, bostadsrättslokal
- Loge-verksamhet, hyreslokal källaren

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreläggande från räddningstjänsten avhjälp och godkänt, avser utrymningsväg från Odd fellows lokal.

Underhållsplanen är uppdaterad 2022-11-02 rev 2.

Underhåll som är utfört tidigare år är:

- Fönsterbyte gatufasad samt ny takpapp och målning fasad. 2018.
- Färdigställande av yttre arbeten (terrass) efter omläggning tak 2017.
- Fönsterbyte och fasadrenovering Gårdsfasad (Norr) samt byte av utrymningsdörr från lokalerna år 2014.
- Föreningen har även installerat fiber till samtliga lokaler och lägenheter och anslutit till Helsingborgs stadsnät år 2014.
- Källarfönster/portar/sockel år 2012, målning.
- Renovering av balkonger år 2010.
- Byte källarytterdörrar år 2008.
- Gemensam uteplats år 2004.
- Rörstambyte år 2002, delvis i samband med ombyggnaden år 2002.
- Omputsning gårdsfasad år 2002.
- Elstambyte år 2002.
- Nyinstallation hiss år 2002.

Följande underhållsåtgärder är under övervägande:

- Ventilation 2025

AS

Årets resultat uppgår till -45 631 kr, föregående år var motsvarande resultat 166 742 kr. Årsavgifterna är lägre jämfört med föregående år då medlemmarna i april fick en avgiftsfri månad. Se vidare not 1. Under året förekommer mer kostnader för planerat underhåll jämfört med föregående år.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	716	770	769	761
Årets resultat, tkr	-46	167	115	89
Soliditet (%)	65	64	63	62
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm*	582	678	678	672
Driftskostnader, kr/kvm**	299	323	256	262
Lån, kr/kvm	5 008	5 110	5 211	5 546

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Nyckeltalen beräknas på följande ytor:

Bostadsrätter bostäder 584 kvm

Bostadsrätter lokaler 415 kvm

Hysesrätter lokaler 219 kvm

*Årsavgiftem bostäder genomsnitt under året 582 kr per kvm. pga en avgiftsfri månad. Årsavgift vid slutet av året 678 kr per kvm.

**Är exklusive planerat underhåll.

ASJ

Medlemsinformation

Föreningen har per 2022-12-31, 14 medlemmar.
Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-21.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:
Anders Persson, ordförande
Rolf Tufvesson
Simon Johansson

Suppleanter:
Adin Joldic

Revisor har varit Tommy Gustavsson, BBS accounting.

Mål för verksamheten

Styrelsen har utöver vad som är enligt stadgarna beslutat att följande tre mål skall vara övergripande för verksamheten:

- Fastighetsägandet i ett professionellt perspektiv.
- Stabil avgiftsutveckling över tiden.
- Stärka (bibehålla) våra överlåtelsevärden på marknaden.

Information:

Allmän info och ordningsregler .

Eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	11 268 457		148 308	-165 745	166 742
Disposition enligt stämmobeslut				166 742	-166 742
Från fond för yttre underhåll			-116 455	116 455	
Till fond för yttre underhåll			65 000	-65 000	
Årets resultat					-45 631
Vid årets slut	11 268 457		96 853	52 452	-45 631

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	52 452,00
Årets resultat	-45 631,47
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	6 820,53

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

ASJ

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	716 197	769 572
Övriga rörelseintäkter	2	61 915	139 576
Summa rörelseintäkter		778 112	909 148
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-481 009	-400 685
Övriga externa kostnader	4	-52 636	-47 929
Personalkostnader och arvoden	5	-33 895	-31 400
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-179 530	-179 530
Summa rörelsekostnader		-747 070	-659 544
Rörelseresultat		31 042	249 604
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 540	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 213	-82 862
Summa finansiella poster		-76 673	-82 862
Resultat efter finansiella poster		-45 631	166 742
Resultat före skatt		-45 631	166 742
Årets resultat		-45 631	166 742

ASJ

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		16 636 774	16 816 304
Summa materiella anläggningstillgångar		16 636 774	16 816 304
Summa anläggningstillgångar		16 636 774	16 816 304
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		33 154	39 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 672	11 964
Summa kortfristiga fordringar		45 826	51 552
<i>Kassa och bank</i>	7	937 664	927 742
Summa omsättningstillgångar		983 490	979 294
SUMMA TILLGÅNGAR		17 620 264	17 795 598

AB

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		11 268 457	11 268 457
Fond för yttre underhåll		96 853	148 308
Summa bundet eget kapital		11 365 310	11 416 765
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		52 452	-165 745
Årets resultat		-45 631	166 742
Summa fritt eget kapital		6 821	997
Summa eget kapital		11 372 131	11 417 762
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	5 975 500	6 099 500
Summa långfristiga skulder		5 975 500	6 099 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	124 000	124 000
Leverantörsskulder		37 884	59 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		110 749	94 442
Summa kortfristiga skulder		272 633	278 336
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 620 264	17 795 598



Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Från och med 2014 års bokslut ökar avskrivningen på byggnaden med 10 000 kr per år fram till år 2021 därefter skrivs byggnaden av med ca 134 400 kr per år fram till år 2122. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
-Byggnader	Rak	Slutavskriven år 2122
-Om och tillbyggnader	Rak	20, 25 och 30

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 1 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	396 408	396 408
Årsavgifter lokaler	281 676	281 676
Hyror	94 620	91 488
Avgiftsbortfall	-56 507	-
Summa	716 197	769 572

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övriga intäkter	61 915	139 576
Summa	61 915	139 576

I övriga intäkter föregående år ingick retroaktiv utbetalning från skatteverket med ca 60 tkr då omprövning har skett av taxeringsvärdet. Även försäkringsersättningar förekom fg år.
I övriga intäkter i år ingår bl.a. vidarefakturerade kostnader.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Energi	139 548	128 094
Vatten	22 245	20 686
Renhållning	23 288	22 592
Fastighetsservice	45 362	46 875
Försäkring	11 964	11 428
Löpande underhåll	77 934	126 835
Planerat underhåll	116 455	6 442
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	44 213	37 733
Summa	481 009	400 685

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Diverse förvaltningskostnader	12 579	3 899
Förvaltningskostnader	40 057	44 030
Summa	52 636	47 929

I diverse förvaltningskostnader ingår inköp av grill.

Not 5 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	26 250	23 800
Sociala kostnader	7 645	7 600
Summa	33 895	31 400

I sociala kostnader ingår pensionskostnader med

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	16 779 491	16 779 491
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	16 779 491	16 779 491
Ingående ackumulerad avskrivningar	-1 713 264	-1 533 734
Årets avskrivningar	-179 530	-179 530
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 892 794	-1 713 264
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 750 077	1 750 077
Utgående redovisat värde byggnader och mark	16 636 774	16 816 304

Avskrivningskostnaderna på föreningens byggnad har ökat med ca 10 000 kr varje år fram till år 2021 därefter skrivs byggnaden av med 134 400 kr per år fram till år 2122. I avskrivningarna ingår även avskrivningar på fasadombyggnad 25 år samt fiberanslutning 20 år, fönsterbyte 30 år.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	7 600 000	4 704 000	12 304 000
Hyreshus lokaler	2 637 000	721 000	3 358 000
Summa	10 237 000	5 425 000	15 662 000

Not 7 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken	937 664	927 742
Summa	937 664	927 742

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	2,13 %	2025-06-30	2025-06-30	1 070 000	1 130 000
Stadshypotek AB	1,08 %	2024-12-30	2024-12-30	1 546 500	1 610 500
Stadshypotek AB	0,93 %	2026-03-30	2026-03-30	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek AB	1,46 %	2028-03-30	2028-03-30	983 000	983 000
Summa				6 099 500	6 223 500
Avgår kortfristig del				-124 000	-124 000
Varav långfristig del				5 975 500	6 099 500

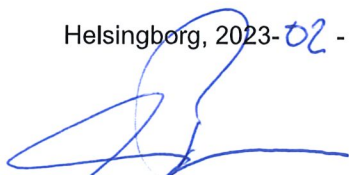
Enligt SrfU8 ska den del av lånen som förfaller inom ett år redovisas som kort skuld samt kommande amorteringar.

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	7 060 000	7 060 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	7 060 000	7 060 000

Underskrifter

Helsingborg, 2023-02-13.



Anders Persson

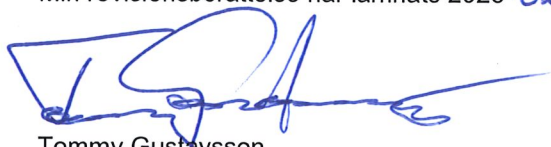


Rolf Tufvesson



Simon Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-02-28.



Tommy Gustavsson
Extern Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf SBC Ruuth org. nr. 716439-3428

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf SBC Ruuth för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 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 på fel, 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 fel, eftersom
- oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats,
-
-
-
-
-
-
-
-
-

-
-
-
-
-
-

med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

• utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf SBC Ruuth för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar¹, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela



revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ängelholm den 28 Februari 2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Tommy Gustavsson', written over a horizontal line.

Tommy Gustavsson
Revisor

ORDLISTA

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

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står nägot i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne