

ÅRSREDOVISNING 2021

Bostadsrättsföreningen

FlemmingKronan

i Helsingborg

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

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 många benämner som "hyra". 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).

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 förening styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen 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 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 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.



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen FlemmingKronan, org.nr 769614-3846, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen FlemmingKronan bildades år 2006. Den 17 juni 2014 köpte föreningen fastigheten Kronan 21. Föreningen är ett privatbostadsföretag som har sitt säte i Helsingborg och ligger på Erik Dahlbergs Gata 43 samt Flemminggatan 10 och 12.

På fastigheten finns tre byggnader med 42 bostadslägenheter på sammanlagt 2 984 kvm, 1 lokal på 121 kvm, 6 garage och 6 carportar.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök:	11 st
2 rum & kök:	5 st
3 rum & kök:	7 st
4 rum & kök:	10 st
5 rum & kök:	9 st

Den siste december 2021 var 39 lägenheter bostadsrätter och 3 lägenheter hyresrätter.

Byggnaden har varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

HSB har utfört fastighetsbesiktning i juli 2021 och underhållsplanen har uppdaterats. Under året har åtgärder utförts på värmesystem samt takskada. Närmast planerar styrelsen för renovering av tak, balkonger och fasad. Samt byte av entréportar och passersystem.

Den 1 januari 2021 höjdes årsavgiften med 3 %. Den 1 januari 2022 höjs årsavgiften med 5 %.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 56 medlemmar och vid årets slut 54 medlemmar.

Ordinarie stämma hölls den 17 juni.

Vid årets slut var styrelsens ledamöter Annika Labunski (ordförande), Kjell Jonsson, Kacper Pochyla, Jan Olof Rydström och Reneé Tibblin. Revisor har varit Per-Erik Gillberg från BoRevision AB.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	2 480	2 417	2 281	2 212
Årets resultat, tkr	452	-600	-1 736	166
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	167	-600	-1 513	40
Soliditet	63%	63%	63%	63%
Årsavgiftsnivå för bostäder (kr/kvm)	775	745	703	663
Drift och fastighetskostnader (kr/kvm)	433	770	1 045	387
Lån (kr/kvm)	7 642	7 642	7 749	7 829
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	34 761	30 845	25 819	28 537

Resultat efter disposition tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmsta tjugo åren. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Årsavgiften beräknas utifrån bostadsrättsytan. Drift och lån per kvm utgår från totalytan på 3 105 kvm. Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Förändringar i Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	42 994 250	2 445 000		-2 798 466	-600 217
Disposition enligt stämmobeslut				-600 217	600 217
Från fond för yttre underhåll			-214 742	214 742	
Till fond för yttre underhåll			500 000	-500 000	
Årets resultat					451 873
Vid årets slut	42 994 250	2 445 000	285 258	-3 683 941	451 873

Tilläggsupplysning till resultaträkning

	2021-12-31	2020-12-31
Årets resultat	451 873	-600 217
Från fond för yttre underhåll*	214 742	500 000
Till fond för yttre underhåll**	-500 000	-500 000
Resultat efter disposition av underhåll	166 615	-600 217

* Ska motsvara årets kostnad för planerat underhåll. I år och förra året täckte inte fonden kostnaderna.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 683 942
Årets resultat	451 874
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-3 232 068

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Pek

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 480 172	2 416 700
Övriga rörelseintäkter	2	127 266	142 584
Summa rörelseintäkter		2 607 438	2 559 284
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 343 430	-2 391 949
Övriga externa kostnader	4	-128 197	-65 718
Personalkostnader och arvoden	5	-63 174	-62 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-354 586	-354 586
Summa rörelsekostnader		-1 889 387	-2 874 253
Rörelseresultat		718 051	-314 969
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 178	-285 248
Summa finansiella poster		-266 178	-285 248
Resultat efter finansiella poster		451 873	-600 217
Resultat före skatt		451 873	-600 217
Årets resultat		451 873	-600 217

7/10

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6,8		
Byggnader och mark		64 590 192	64 944 777
Summa materiella anläggningstillgångar		64 590 192	64 944 777
Summa anläggningstillgångar		64 590 192	64 944 777
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 602	2 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 841	72 986
Summa kortfristiga fordringar		79 443	75 376
<i>Kassa och bank</i>	7	1 734 030	1 509 684
Summa omsättningstillgångar		1 813 473	1 585 060
SUMMA TILLGÅNGAR		66 403 665	66 529 837

FLA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		45 439 250	45 439 250
Fond för yttre underhåll		285 258	-
Summa bundet eget kapital		45 724 508	45 439 250
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 683 942	-2 798 466
Årets resultat		451 873	-600 217
Summa ansamlad förlust		-3 232 069	-3 398 683
Summa eget kapital		42 492 439	42 040 567
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	18 256 892	18 399 892
Summa långfristiga skulder		18 256 892	18 399 892
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 143 000	5 330 000
Leverantörsskulder		185 332	400 074
Aktuella skatteskulder		4 660	8 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		321 342	351 286
Summa kortfristiga skulder		5 654 334	6 089 378
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 403 665	66 529 837

Pelt

NOTER

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. Avskrivningsplanen för byggnaden är på 120 år från ombildningsåret 2014.

Följande avskrivningstider tillämpas:

- Byggnader	120 år
- Om- och tillbyggnader	20 år

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 underhållsplan och beslutas av styrelsen.

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.

PLA

Not 1 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	2 095 164	2 034 156
Hyror	385 008	382 544
Summa	2 480 172	2 416 700

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Övriga avgifter	127 116	127 116
Övriga intäkter	150	15 468
Summa	127 266	142 584

Övriga avgifter avser kabel-TV och bredband.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
El & uppvärmning	513 905	423 926
Vatten	99 946	96 573
Renhållning	49 124	34 839
Fastighetsservice	67 031	53 100
Försäkring	39 525	38 443
Kommunikation	133 946	133 844
Löpande underhåll	153 993	109 315
Planerat underhåll	214 742	1 431 952
Fastighetsskatt	71 218	69 957
Summa	1 343 430	2 391 949

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förvaltningskostnader	97 247	65 718
Arvode extern revisor	30 950	-
Summa	128 197	65 718

Förvaltningskostnader avser bland annat administrativ och ekonomisk förvaltning enligt avtal, diverse inköp, kostnader för stämma/styrelsemöten samt övriga administrativa och juridiska tjänster.

Förra året bokades inget arvode för revisor upp därav avser kostnaden fakturerad kostnad för 2020 samt reserverad kostnad för 2021.

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelse och valberedning	47 900	48 000
Sociala kostnader	15 274	14 000
Summa	63 174	62 000

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen med ett prisbasbelopp och valberedningen med 500 kr per ledamot.

PA

Medelantalet anställda

Föreningen har under året och förra året inte haft några anställda.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	41 849 256	41 849 256
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	41 849 256	41 849 256
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 468 079	-2 113 493
Årets avskrivningar	-354 585	-354 585
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 822 664	-2 468 078
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	25 563 600	25 563 600
Utgående redovisat värde byggnader och mark	64 590 192	64 944 778

Av köpehandlingarna år 2014 framgick inte fördelningen mellan byggnad och mark utan detta har beräknats utifrån taxeringsvärde där byggnad utgör 62 % och mark 38 %. Av 67 272 650 kr (kostnader för köp av fastigheten) utgör byggnaden 41 709 050 kr.

Avskrivning på byggnaden görs enligt K2 (120 år). År 2016 investerades i miljöstation (20 år).

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	32 000 000	30 000 000	62 000 000
Hyreshus lokaler	676 000	318 000	994 000
Summa	32 676 000	30 318 000	62 994 000

Not 7 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handelsbanken	1 734 031	1 509 685
Summa	1 734 031	1 509 685

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2021-12-31	2020-12-31
Nordea Hypotek	0,94 %	2026-05-20	2026-05-20	5 000 000	5 000 000
Nordea Hypotek	0,98 %	2025-06-18	2025-06-18	3 952 892	4 088 892
Nordea Hypotek	1,40 %	2022-05-11	2022-05-11	4 847 000	4 881 000
Stadshypotek AB	1,05 %	2023-06-01	2023-06-01	9 600 000	9 760 000
Summa				23 399 892	23 729 892
Varav kortfristig del				5 143 000	5 330 000
Varav långfristig del				18 256 892	18 399 892

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt har befintlig låneskuld minskat till cirka 21,7 miljoner kr om fem år.

Pdx

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Pantsatta	29 960 000	29 960 000
Obelånade	1 600 000	1 600 000
Summa uttagna fastighetsinteckningar	31 560 000	31 560 000

PK

Underskrifter

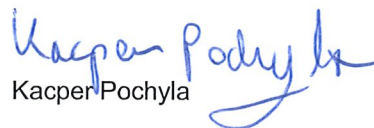
Helsingborg 2022 - 04 - 13



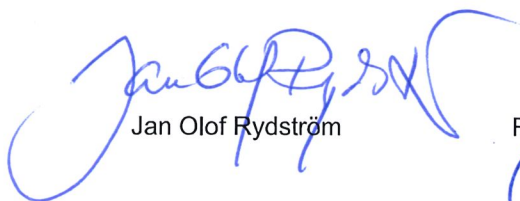
Annika Labunski



Kjell Jonsson



Kacper Pochyla



Jan Olof Rydström

Reneé Tibblin



Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 3/5



Per-Erik Gillberg
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf FlemmingKronan, org.nr. 769614-3846

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf FlemmingKronan för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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.

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 misstag, 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 ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf FlemmingKronan för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Malmö den 3/5 2022


.....
Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

Eget kapital utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Kassa och bank är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne