



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Varvstorget i Lomma

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Varvstorget i Lomma får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 2009 på fastigheterna Lomma 25:46 och Lomma 25:47 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Varvstorget 4-20 i Lomma.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	2	138
3	15	1 307
4	6	636
	23	2 081
Lokaler, hyresrätt	5	560

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2022, varvid 22 medlemmar var närvarande, varav 16 röstberättigade.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

David Bengmark	ordförande
Anders Möller	styrelseledamot
Catharina Hodder Debourg	styrelseledamot
Thomas Lundgren	styrelseledamot
Göran Frisberg	styrelseledamot
Gert-Inge Bergman	styrelsesuppleant

Av föreningen vald revisor har varit Lars Johansson, med Tommy Mårtensson som revisorssuppleant.

Valberedningen har bestått av Karl Hodder och Lars Wallerius.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall, Krafringen	elavtal
Krafringen	uppvärmning med fjärrvärme
Telia	kabel-TV
Telia	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
HSB Malmö	teknisk förvaltning
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter, gäller fr o m 2022-04-01. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har fasaderna på bägge husen tvättats. Väggar och golv på loftgångarna har också tvättats och likaledes miljöhuset utvändigt och även muren längs ån.

Pelarna i arkaderna, loftgångar, muren och trappuppgången vid ån har målats.

Miljöhuset har försetts med nya klädselbrädor.

Underhållsspolning av avloppsrör har utförts i lägenheter och lokaler.

Ventilationsdon har gått igenom för alla lägenheter och justerats efter behov.

Dräneringspumpen som tar hand om inläckade vatten vid högt vattenstånd har totalrenoverats

Avluftskanalen för sushi-butiken har byggts om med kompletterande ljuddämpare, för att få bort buller i ovanliggande lägenhet.

Ekonomi

Föreningens alla lån är nu bundna med lång bindningstid. Det närmaste lånet för omskrivning förfaller år 2028.

Räntesatserna ligger mellan 1,07 och 1,9%.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 361 550 kr.

Hyrestvisten med Aimo Park har avslutats, varefter garageuthyrningen nu helt sköts av föreningen.

Månadsavgiften sänktes kraftigt från och med 1 januari 2022.

Garageavgifterna har varit oförändrade i 10 år.

Lokalhyrorna höjdes för år 2022 med inflationsindex. För år 2023 avstod styrelsen från att ta ut hela konsumentprisstegringen som hyreshöjning utan gav lokalerna viss rabatt.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	40
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	41

Under året har, baserat på kontraktsdatum, två bostadsrätter överlåtits (förra året överläts två bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet.

Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 829	2 017	2 156	2 161
Resultat efter finansiella poster, tkr	-628	1 783	-785	-602
Eget kapital, tkr	84 334	84 962	82 106	80 826
Taxeringsvärde, tkr	44 649	37 193	37 193	37 193
-varav byggnad, tkr	36 561	29 944	29 944	29 944
Soliditet, %	84%	84%	82%	80%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	34%	42%	45%	53%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	151	682	36	36
Avskrivning/m ² byggnadsyta	370	370	370	370

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	78 315 000	6 340 557	1 845 944	-3 322 488	1 782 855	84 961 867
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				1 782 855	-1 782 855	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt styrelsebeslut			400 000	-400 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-237 956	237 956		0
Årets resultat					-628 193	-628 193
Belopp vid årets utgång	78 315 000	6 340 557	2 007 988	-1 701 677	-628 193	84 333 674

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-1 539 633
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt styrelsebeslut	-400 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	237 956
Årets resultat	-628 193
Summa till stämmans förfogande	-2 329 871

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-2 329 871
-------------------------	------------

Resultaträkning	2022-01-01		2021-01-01	
	2022-12-31		2021-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	1 829 488	2 017 324	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	707	2 401 387	
Summa rörelseintäkter		1 830 195	4 418 711	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-1 192 111	-1 135 522	
Övriga externa kostnader	Not 5	-46 694	-71 348	
Personalkostnader	Not 6	-83 665	-82 614	
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-979 234	-979 234	
Summa rörelsekostnader		-2 301 704	-2 268 718	
Rörelseresultat		-471 509	2 149 993	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		38 999	20 449	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 682	-387 587	
Summa finansiella poster		-156 683	-367 138	
Resultat efter finansiella poster		-628 193	1 782 855	
Årets resultat		-628 193	1 782 855	

S

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
----------------------	-------------------	-------------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8

97 005 092

97 984 325

Summa materiella anläggningstillgångar

97 005 092

97 984 325

Summa anläggningstillgångar

97 005 092

97 984 325

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

2 208

0

Övriga fordringar

Not 9

561 129

881 947

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

19 190

40 703

Summa kortfristiga fordringar

582 527

922 650

Kassa och bank

Not 11

2 853 926

2 307 242

Summa kassa och bank

2 853 926

2 307 242

Summa omsättningstillgångar

3 436 453

3 229 892

Summa tillgångar

100 441 545

101 214 217

S

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
----------------------	-------------------	-------------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	78 315 000	78 315 000
Kapitaltillskott	6 340 557	6 340 557
Fond för yttre underhåll	2 007 987	1 845 944
Summa bundet eget kapital	86 663 544	86 501 501

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 701 677	-3 322 488
Årets resultat	-628 193	1 782 855
Summa ansamlad förlust	-2 329 870	-1 539 633

Summa eget kapital

84 333 674	84 961 867
-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	15 322 039	13 286 554
Övriga långfristiga skulder	Not 13	150 000	150 000
Summa långfristiga skulder		15 472 039	13 436 554

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		39 511	2 246 495
Leverantörsskulder		66 217	66 939
Skatteskulder		183 674	177 751
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	79 096	78 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	267 334	246 147
Summa kortfristiga skulder		635 832	2 815 796

Summa skulder

16 107 871	16 252 350
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

100 441 545	101 214 217
--------------------	--------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta**

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plansamt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Avskrivningstid på byggnader: 100 år

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Föreningen har inget taxerat underskott vid årets slut.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	799 104	1 023 049
	Hysesintäkt lokaler	893 984	869 548
	Hysesintäkt garage och bilplatser	129 120	116 763
	Hysesintäkt övrigt	480	960
	Konsumtionsavgift el	4 384	1 774
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 416	5 230
		1 829 488	2 017 324
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	707	2 401 387
		707	2 401 387
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-93 837	-109 206
	El	-97 372	-143 176
	Uppvärmning	-272 080	-245 809
	Vatten	-123 029	-123 523
	Renhållning	-34 848	-32 894
	TV, bredband, iptelefoni	-39 691	-36 497
	Serviceavtal	-21 909	-8 728
	Hissar serviceavtal & besiktning	-6 305	-11 472
	Förvaltningskostnader	-145 506	-167 153
	Försäkringar	-24 526	-16 390
	Fastighetsskatt	-94 607	-89 067
	Periodiskt underhåll	-237 956	-151 609
	Övriga driftskostnader	-443	0
		-1 192 111	-1 135 522
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll övrigt	-237 956	-151 609
		-237 956	-151 609
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-12 000	-11 483
	Övriga förvaltningskostnader	-9 037	-12 862
	Kostnader överlåtelse och panter	-5 470	-6 699
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 673	-1 311
	Konsulter	-14 640	-36 474
	Förbrukningsinventarier	0	-579
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-2 101	-1 940
	Stämma och styrelse	-774	0
		-46 694	-71 348
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-72 450	-71 400
	Sociala avgifter	-11 215	-11 214
		-83 665	-82 614
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-979 234	-979 234
		-979 234	-979 234

Not 8 Byggnader och mark 2022-12-31 2021-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	90 615 294	90 615 294
Ingående anskaffningsvärde mark	12 791 000	12 791 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 406 294	103 406 294

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-5 421 969	-4 442 735
Årets avskrivningar byggnader	-979 234	-979 234
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 401 202	-5 421 969

Utgående redovisat värde	97 005 092	97 984 325
Redovisade värden byggnader	84 214 092	85 193 325
Redovisade värden mark	12 791 000	12 791 000

Fastighetsbeteckning: Lomma 25:46 och Lomma 25:47

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2009	31 400 000	7 282 000	38 682 000	31 642 000
Lokaler	2009	5 161 000	806 000	5 967 000	5 551 000
		36 561 000	8 088 000	44 649 000	37 193 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	26 205 000	26 205 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	26 205 000	26 205 000

Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto	40 335	121 009
Övriga fordringar	520 794	760 938
	561 129	881 947

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	6 803	4 117
Förutbetald kabel-TV och bredband	0	3 071
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 387	33 515
	19 190	40 703

Not 11 Kassa och bank

Handelsbanken	347 707	323 800
Resurs Bank	1 185 482	2 364
Aros Kapital	1 069 661	1 057 382
Collector Bank	1 074	23 696
Collector Bank	0	900 000
Marginalen Bank	250 002	0
	2 853 926	2 307 242

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB		1,07%	2028-08-14	5 013 918	39 511
Stadshypotek AB		1,08%	2029-09-01	8 272 632	
Stadshypotek AB		1,90%	2030-03-01	2 075 000	0
				15 361 550	39 511
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					15 322 039
Nästa års amortering av långfristig skuld					39 511
Lån som ska konverteras inom ett år					0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					39 511
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,32%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					158 044
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					15 163 995

Not 13 Övriga långfristiga skulder

Depositioner	150 000	150 000
--------------	---------	---------

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	39 571	45 831
Personalens källskatt	0	21 420
Arbetsgivaravgifter	0	11 213
Övriga kortfristiga skulder	39 525	0
	79 096	78 464

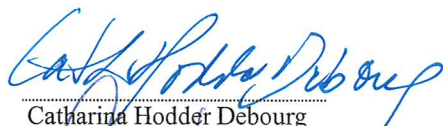
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	54 582	57 009
Upplupna räntekostnader	20 219	29 677
Upplupen revision	12 275	12 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	180 258	146 445
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 016
	267 334	246 147

25/5 2023




David Bengmark



Catharina Hodder Debourg



Anders Möller



Göran Frisberg



Thomas Lundgren

Min revisionsberättelse har avgivits 2023-05-25



Lars Johansson

Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Varvstorget i Lomma, org.nr. 769617-9535

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Varvstorget i Lomma för räkenskapsåret 2022.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisor utsedd av föreningen har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

S

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 räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

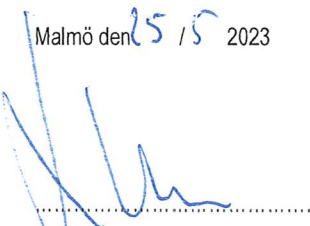
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 revisorn utsedd av föreningen 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 föreningens 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.

Malmö den 25 / 5 2023


Lars Johansson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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.

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos 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. 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 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.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

