

Årsredovisning

för

Brf Arvidsborg i Kävlinge

716406-8681

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Arvidsborg i Kävlinge får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Arvidsborg 2 med adress Arvidsborgsvägen 1 137, vilken omfattar 68 lägenheter och 9 lokaler med hyresrätt, med en total yta av 7 465 kvm. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Ordinarie stämma hölls den 26 maj 2021.

Styrelse under verksamhetsåret		vald år	
Ordförande	Staffan Lindeberg	2021	2 år
Vice Ordförande	Anders B Nilsson	2020	2 år
Sekreterare	Pia Anderberg	2021	2 år
Ledamot	Madeleine Andersson	2020	2 år
Ledamot	Joakim Malm	2021	2 år
Ledamot	Catharina Bondesson	2021	2 år
Suppleant	Anders T Nilsson	2021	1 år
Suppleant	Erik Nordmark	2021	1 år
Suppleant	Camilla Mellander	2021	1 år

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anders B Nilsson, Madeleine Andersson samt suppleanterna Anders T Nilsson, Erik Nordmark och Camilla Mellander.

Styrelsen har hållit 10 sammanträden under året.

Firmatecknare är styrelsen eller styrelsens ledamöter, två i förening.

Valberedningen har sedan årsstämman 2021, varit Lars Alfelt och Jan Nilsson.

Revisorer har varit Lisbet Sandberg ordinarie och Helén Andersson som suppleant valda av föreningen på ett år samt Mazars SET Revisionsbyrå AB, Lund.

*

Föreningen har inga anställda. Vi tar hjälp av boende i området för mindre göromål mot betalning.

Till styrelsen har utbetalats 93 510 kr i arvoden.

Föreningen har sitt säte i Kävlinge.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Skånska energilösningar har satt upp ladd-stolpar för el och hybridbilar på norra parkeringen. 2021-2022, undersöker vad som är vårt i undercentralen och vad där behövs bytas ut. Arbete pågår.

Ny orienteringsskylt uppsatt vid Arvidsborgsvägen 123.

Arbete pågå under år 2022 utbyte av garageportar

Underhåll 2022: Undercentralen, pumparna behöver bytas, innan det blir kallt.

Ekonomi:

Styrelsen har beslutat om en 1 % höjning av årsavgifterna från 1 januari 2021. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 651 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslutade vid sitt möte 21-11-24 att höja årsavgifterna med 2 % from 2022-01-01.

Årsavgifterna för 2022 kommer att uppgå till 664 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgick vid räkenskapsårets slut till 15 888 612 kronor.

Under året har föreningen amorterat 325 725 kronor.

Föreningen har tecknat avtal med följande:

Lämförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Skånska Energi AB	El -grön
ADVEN (EON)	Ledningsburen biogasvärme
Sydantenn Tele AB	Kabel TV
HSB	Administrativ förvaltningen
BoService	Fastighetskötsel
Lindsells AB	Fläktar / Ventilationssystem
Energioptimering i Lund AB	Vattenrening i elementsystemet

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 100. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 99 varav 68 röstberättigade vid stämman.

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelse skett.

4

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 074	5 008	4 903	4 805	4 814
Resultat efter avskrivningar	448	618	377	126	-150
Årets resultat	273	398	134	-128	-420
Eget kapital	9 629	9 356	8 959	8 825	8 952
Balansomslutning	26 640	26 522	27 466	27 619	28 875
Soliditet (%)	36	35	33	32	31
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	651	645	642	630	630
Fond för yttre underhåll	9 880	9 657	9 319	9 389	9 924

*Ingår vatten, värme och renhållning

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	811 964	9 656 718	-1 509 952	397 763	9 356 493
Disposition enligt stämmobeslut:		222 966	174 797	-397 763	0
Årets resultat				272 692	272 692
Belopp vid årets utgång	811 964	9 879 684	-1 335 155	272 692	9 629 185

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 335 155
årets vinst	272 692
	-1 062 463

behandlas så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-15 750
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	975 000
i ny räkning överföres	-2 021 713
	-1 062 463

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

*

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 074 424	5 008 294
Övriga rörelseintäkter	3	1	23 660
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 074 425	5 031 954
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 433 593	-3 326 634
Övriga externa kostnader	5	-240 406	-172 007
Personalkostnader	6	-188 459	-160 723
Avskrivningar		-763 752	-754 884
Summa rörelsekostnader		-4 626 210	-4 414 248
Rörelseresultat		448 215	617 706
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 906	4 056
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-178 429	-223 999
Summa finansiella poster		-175 523	-219 943
Resultat efter finansiella poster		272 692	397 763
Resultat före skatt		272 692	397 763
Årets resultat		272 692	397 763

*

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	23 421 373	23 982 526
Pågående ny- till- och ombyggnad	11	0	292 599
Summa materiella anläggningstillgångar		23 421 373	24 275 125
Summa anläggningstillgångar		23 421 373	24 275 125
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	3 085 876	2 118 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	132 339	128 306
Summa kortfristiga fordringar		3 218 215	2 247 164
Summa omsättningstillgångar		3 218 215	2 247 164
SUMMA TILLGÅNGAR		26 639 588	26 522 289

*

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		811 964	811 964
Fond för yttre underhåll		9 879 684	9 656 718
Summa bundet eget kapital		10 691 648	10 468 682
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 335 155	-1 509 952
Årets resultat		272 692	397 763
Summa fritt eget kapital		-1 062 463	-1 112 189
Summa eget kapital		9 629 185	9 356 493
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	11 917 850	12 927 262
Summa långfristiga skulder		11 917 850	12 927 262
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	3 970 762	3 287 075
Leverantörsskulder		91 957	328 761
Skatteskulder		150 632	16 725
Övriga skulder	15	60 617	46 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	818 585	559 884
Summa kortfristiga skulder		5 092 553	4 238 534
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 639 588	26 522 289

*

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:

Byggnader	20-80 år
Markanläggningar	20-50 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift. Avgiften är det lägsta av ett kronotal per småhus (8 524 kr per lägenhet) eller 0,75 % av taxeringsvärdet för inkomståret.

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 20 622 739 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.

4

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	4 850 760	4 802 544
Hyrer lokaler	12 096	11 988
Överlåtelseavgift	5 950	7 098
Pantförskrivningsavgift	6 652	3 752
Hysesintäkter garage, ej moms	61 260	61 236
Kabel-TV	127 296	121 176
Påminnelseavgift	810	500
Hysesintäkter p-platser, ej moms	9 600	0
	5 074 424	5 008 294

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Återvunna hyres- avgifts- och kundfordringar	0	8 113
Övriga ersättningar och intäkter	0	3 665
Ersättning från försäkringsbolag	0	11 882
Öresavrundning	1	0
	1	23 660

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel, Grundavtal	-337 500	-337 500
Serviceavtal	-81 855	-60 435
Reparationer, bostäder	-165 870	-99 978
Planerat UH bostäder	-15 750	-791 034
Elavgifter för drivkraft och belysning	-90 841	-66 129
Uppvärmning, fjärrvärme	-1 581 460	-973 336
Vatten	-243 970	-249 522
Sophämtning	-100 607	-102 204
Fastighetsförsäkringar	-75 257	-73 829
Kabel-TV	-131 666	-126 942
Fastighetsskatt	-579 632	-445 725
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	-16 294	0
Snörenhållning	-12 891	0
	-3 433 593	-3 326 634

*

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förbrukningsinventarier	-27 392	0
Förbrukningsmaterial	-970	-2 629
Postbefordran	-482	-430
Revisionsarvoden	-15 775	-15 625
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-85 924	-85 924
Överlåtelseavgift	-5 942	-5 913
Pantförskrivningsavgift	-7 620	-4 963
Konsultarvoden	-64 482	-28 688
Bankkostnader	-2 740	-4 780
Föreningsstämma/styrelsemöte	-555	0
Övriga kostnader	-4 665	-1 331
Avtal vicevärdsuppdrag	-21 724	-21 724
Telefon	-1 000	0
Lämnade bidrag och gåvor	-1 135	0
	-240 406	-172 007

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Löner och arvoden till förtroendevalda	-6 532	-43 792
Arvode föreningsvalda revisorer	-7 350	-7 350
Styrelsearvoden	-93 510	-81 151
Övriga arvoden	-42 017	-1 050
Övriga ersättningar	-1 148	-2 763
Arbetsgivaravgifter för arvoden	-36 652	-24 617
Utbildning, kurser och konferenser	-1 250	0
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	-188 459	-160 723

Not 7 Ränteintäkter

	2021	2020
Ränteintäkter avräkning HSB	2 906	4 056
	2 906	4 056

Not 8 Räntekostnader

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	-178 429	-223 999
	-178 429	-223 999

*

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 948 582	32 948 582
Om- och tillbyggnader	202 599	0
Övriga Markanläggningar	711 134	711 134
Mark	1 168 094	1 168 094
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 030 409	34 827 810
Ingående avskrivningar	-10 845 284	-10 090 400
Årets avskrivningar	-763 752	-754 884
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 609 036	-10 845 284
Utgående redovisat värde	23 421 373	23 982 526
Taxeringsvärden byggnader	60 220 000	43 108 000
Taxeringsvärden mark	31 810 000	16 322 000
	92 030 000	59 430 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde
Årets anskaffning avser laddstolpar.

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Pantbrev i fastighet	29 594 000	29 594 000
	29 594 000	29 594 000

Not 11 Pågående ny- till- och ombyggnad

Pågående arbete avseende installation laddstolpar, färdigställande datum januari 2021. Bidrag om 90 tkr har erhållits.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	292 599	0
Inköp	-90 000	292 599
Omklassificeringar	-202 599	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	292 599
Utgående redovisat värde	0	292 599

7

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	22 660	10 415
Avräkningskonto HSB	3 063 216	2 108 443
	3 085 876	2 118 858

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkring	77 515	75 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 824	53 049
	132 339	128 306

Not 14 Övriga skulder kreditinstitut

3 970 762 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 325 725 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 14 062 112 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/repARATIONER är ej medräknade.

	2021-12-31	2020-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	3 970 762	3 287 075
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	11 917 850	12 927 262
	15 888 612	16 214 337

Not 15 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt	-31 471	-26 253
Lagstadgade sociala avgifter	-29 146	-19 836
	-60 617	-46 089

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-427 027	-390 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-372 884	-151 894
Upplupna räntekostnader	-18 674	-17 480
	-818 585	-559 884



Not Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Landskrona 2022-03-16



Staffan Lindeberg
Ordförande



Anders B Nilsson



Madeleine Andersson

Pia Anderberg



Catharina Kihlefelt Bondesson




Joakim Malm

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-18



Helene Sjöström
Auktoriserad revisor
Mazars AB



Lisbet Sandberg
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Arvidsborg i Kävlinge
Org. nr 716406-8681

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Arvidsborg i Kävlinge för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

Våra 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 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Arvidsborg i Kävlinge för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Arvidsborg i Kävlinge enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett

förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 överträdelser 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.

Lund, 2022-03-18

Mazars AB

Helene Sjöström
Auktoriserad 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 panter: 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