

# ÅRSREDOVISNING 2021

Bostadsrättsföreningen

## Höskrindan 3



# 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](http://hsbnvs.se).

## HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

**H**SB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings 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 Höskrindan 3, org.nr 769618-2125, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som i juni 2014 förvärvade fastigheten Höskrindan 3 i Laröd. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och fastigheten är geografiskt belägen i Laröd med adress: Skänkelvägen 1-25 och Sadelvägen 37-71.

I föreningen finns 31 lägenheter i småhusform med en totalyta på 2 901 m<sup>2</sup>. Av lägenheterna är 30 bostadsrätter och 1 hyresrätt. I föreningen finns även 9 p-platser, 7 carportar samt 4 garageplatser.

Byggnaderna uppfördes 1993. Bostadsrättsföreningen bildades 2008 och fastigheten förvärvades 2014 för 57 Mkr av Helsingborgshem.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök,	2 st
3 rum & kök,	20 st
4 rum & kök,	5 st
5 rum & kök,	4 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

HSB Skåne har besiktigt fastigheten under 2021 och underhållsplanen är uppdaterad.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- Underhållsmålning av dörrar
- Översyn av tak och utbyte av trasiga takpannor
- Åtgärdat läckage efter kraftigt skyfall
- Uppfräschning av nedre parkering, ny kantsten och buskar
- Filterbyte
- Beskrning av de större träden

Framtida underhållsåtgärder för de närmsta fem till tio åren

- Fortsatt arbete med att ta in offert för lagning och underhåll av murar och toppsten.
- Översyn av hängrännor och stuprör
- Laga putsskador
- Test av fasad och taktvätt i egen regi ska utföras

### Ekonomi

Årets resultat uppgår till 31 248 kr. Förra året var resultatet 137 254 kr. Föreningen har vid årets slut 1 062 891 kr på konto hos Handelsbanken.

Den 1 januari 2022 höjdes årsavgifterna med 1 %.

## Medlemsinformation

Under året har ingen bostadsrätt överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början och slut var medlemsantalet 47. Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2021.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Jennie Nilsson, ordförande

Cecilia Löwenqvist

Christian Pifrader

Föreningsvald revisor har varit Afrodita Cristea, BoRevision AB.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	2 061	2 013	1 970	1 915
Årets resultat, tkr	31	137	-232	-201
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-289	6	-133	-177
Soliditet	63 %	62 %	62 %	58 %
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	673	660	647	628
Driftskostnader, kr/kvm	498	490	494	420
Energikostnad el, värme, VA, kr/kvm	201	176	172	-
Lån, kr/kvm	7 107	7 391	7 533	8 673
Räntekänslighet	11,1 %	11,7 %	12,2 %	-

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

I driftskostnaderna ingår även löpande underhåll, planerat underhåll och fastighetsavgift. Drift och lån (kr/kvm) beräknas utifrån totalytan 2 901 kvm.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med en procent. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är fem):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

### Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	34 242 333	1 878 110	2 211 100	-2 206 922	137 254
Disposition enligt stämmobeslut				137 254	-137 254
Från fond för yttre underhåll			-79 581	79 581	
Till fond för yttre underhåll			400 000	-400 000	
Årets resultat					31 248
<b>Vid årets slut</b>	<b>34 242 333</b>	<b>1 878 110</b>	<b>2 531 519</b>	<b>-2 390 087</b>	<b>31 248</b>

### Resultatförändring efter disposition av underhåll

	2020	2019
Årets resultat	31 248	137 254
Från fond för yttre underhåll*	79 581	168 262
Till fond för yttre underhåll**	-400 000	-300 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>-289 171</b>	<b>5 516</b>

\* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

\*\* Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder.

### Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 390 087,00
Årets resultat	31 247,87
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 358 839,13</b>

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

## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 061 431	2 012 606
Övriga rörelseintäkter	2	-	153 907
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 061 431</b>	<b>2 166 513</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 443 270	-1 422 130
Övriga externa kostnader	4	-85 218	-85 013
Personalkostnader och arvoden	5	-43 369	-32 226
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-291 574	-291 574
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 863 431</b>	<b>-1 830 943</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>198 000</b>	<b>335 570</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166 752	-198 316
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-166 752</b>	<b>-198 316</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>31 248</b>	<b>137 254</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>31 248</b>	<b>137 254</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>31 248</b>	<b>137 254</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		56 666 081	56 957 655
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 666 081</b>	<b>56 957 655</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>56 666 081</b>	<b>56 957 655</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		-	4 463
Övriga fordringar		3 489	2 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 367	35 193
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>35 856</b>	<b>42 295</b>
<i>Kassa och bank</i>	7	1 062 891	1 099 946
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 098 747</b>	<b>1 142 241</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>57 764 828</b>	<b>58 099 896</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		36 120 443	36 120 443
Fond för yttre underhåll		2 531 519	2 211 100
Summa bundet eget kapital		<u>38 651 962</u>	<u>38 331 543</u>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-2 390 087	-2 206 922
Årets resultat		31 248	137 254
Summa fritt eget kapital		<u>-2 358 839</u>	<u>-2 069 668</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>36 293 123</u></b>	<b><u>36 261 875</u></b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	<u>20 618 724</u>	<u>21 030 724</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b><u>20 618 724</u></b>	<b><u>21 030 724</u></b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	412 000	412 000
Leverantörsskulder		189 550	93 737
Aktuella skatteskulder		29 738	26 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>221 693</u>	<u>275 512</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b><u>852 981</u></b>	<b><u>807 297</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>57 764 828</u></b>	<b><u>58 099 896</u></b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	31 248	137 254
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	291 574	291 574
	<u>322 822</u>	<u>428 828</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>322 822</b>	<b>428 828</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	6 439	4 853
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	45 684	-67 021
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>374 945</b>	<b>366 660</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-412 000	-411 545
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-412 000</b>	<b>-411 545</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-37 055</b>	<b>-44 885</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 099 946</b>	<b>1 144 831</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 062 891</b>	<b>1 099 946</b>

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

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. 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	100 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.

### 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.

### Not 1 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 863 768	1 827 470
Hyror	197 663	185 136
<b>Summa</b>	<b>2 061 431</b>	<b>2 012 606</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Övriga intäkter	-	153 907
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>153 907</b>

Övriga intäkter 2020 avser utbetalning från försäkringsbolaget.

### Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Energi	461 273	389 720
Vatten	122 034	120 204
Renhållning	62 368	55 044
Fastighetsservice	164 861	102 258
Försäkring	30 612	30 478
Kommunikation	23 022	18 208
Löpande underhåll	235 275	279 936
Planerat underhåll	79 581	168 262
Fastighetsavgift/fastighetskatt	264 244	258 020
<b>Summa</b>	<b>1 443 270</b>	<b>1 422 130</b>

I fastighetsservice ingår även snö- och halkbekämpning.

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kontorsmaterial	-	40
Förvaltningskostnader	81 685	82 312
Konsultkostnader	3 533	2 661
<b>Summa</b>	<b>85 218</b>	<b>85 013</b>

## Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvode	33 000	26 500
Sociala avgifter	10 369	5 726
<b>Summa</b>	<b>43 369</b>	<b>32 226</b>

Styrelsen arvoderas med 11 000 kr per leadmot. Utbetalning sker efter stämman. I bokslutet har ett halvt arvode reserverats för tiden under 2021.

### Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

## Not 6 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	29 157 380	29 157 380
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	29 157 380	29 157 380
Ingående ackumulerad avskrivningar	-1 897 230	-1 605 656
Årets avskrivningar	-291 574	-291 574
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 188 804	-1 897 230
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	29 697 505	29 697 505
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>56 666 081</b>	<b>56 957 655</b>

Föreningen skriver av byggnaden enligt en 100-årig rak avskrivningsplan (K2).

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	32 927 000	26 412 000	59 339 000
<b>Summa</b>	<b>32 927 000</b>	<b>26 412 000</b>	<b>59 339 000</b>

## Not 7 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handelsbanken	1 062 891	1 099 946
<b>Summa</b>	<b>1 062 891</b>	<b>1 099 946</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2021-12-31	2020-12-31
SBAB	0,63 %	2023-05-09	2023-05-09	5 850 000	6 070 000
SBAB	0,79 %	2025-05-09	2025-05-09	7 551 724	7 631 724
Nordea	0,90 %	2024-06-30	2024-06-30	7 629 000	7 741 000
<b>Summa</b>				<b>21 030 724</b>	<b>21 442 724</b>
Avgår kortfristig del				<b>-412 000</b>	<b>-412 000</b>
Varav långfristig del				<b>20 618 724</b>	<b>21 030 724</b>

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån. Inga lån förfaller dock under nästa räkenskapsår (2021). Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 18 558 724 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	29 818 000	29 818 000
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>29 818 000</b>	<b>29 818 000</b>

### Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter.

Helsingborg.

Jennie Nilsson

Cecilia Löwenqvist

Christian Pifradar

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift.

Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557464772457

## Dokument

883 Höskrindan 3 ÅR 2021 digital sign.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2022-03-10 17:46:27 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2022-03-11 09:14:11 CET (+0100)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerande parter

Jennie Nilsson (JN)

ninni.collin@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JENNIE NILSSON"

Signerade 2022-03-10 17:48:27 CET (+0100)

Christian Pifrader (CP)

c.pifrader@bredband2.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Christian Walter Pifrader"

Signerade 2022-03-10 22:47:33 CET (+0100)

Cecilia Löwenqvist (CL)

cissilowenqvist@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CECILIA LÖVENQVIST"

Signerade 2022-03-11 06:15:35 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2022-03-11 09:14:11 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda



# Verifikat

Transaktion 09222115557464772457

bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Höskrindan 3, org.nr. 769618-2125

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Höskrindan 3 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 och kassaflöde 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 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 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. 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 vi oss 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 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Höskrindan 3 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557464786246

## Dokument

883 Höskrindan 3 revisionsberättelse 2021 digital  
sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2022-03-11 06:57:17 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2022-03-11 09:13:54 CET (+0100)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerande parter

afrodita (a)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2022-03-11 09:13:54 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

## Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

**Förvaltningsberättelse** är styrelsens översiktsskild 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 betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne