



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Strandängan i Finja



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Strandängen i Finja med säte i Hässleholm org.nr. 769633-0484 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-10-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Viggen 1	2016-01-01	2017

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1200
Totalt 12 objekt		1200

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anton Andersson	Ordförande
Andreas Eliasson	Ledamot
Karl Brolin Fellving	Ledamot
Viktor Svendsen	Ledamot
Emma Hörberg	Suppleant
Linnéa Jonasson	Suppleant
Anders Löfberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anton Andersson, Andreas Eliasson, Karl Brolin Fellving, Viktor Svendsen, Emma Hörberg, Linnéa Jonasson.



Firmatecknare har varit: Karl Brolin Fellving, Anton Andersson, Andreas Eliasson, Viktor Svendsen, Anders Löfberg.

Revisorer har varit: Camilla Bakklund, BoRevision i Sverige AB, vald av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +0,8%.

En förändring av årsavgiften med +21,1% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningens tre lån har villkorsändring i början av 2023, vilket kommer öka räntekostnaderna väsentligt för föreningen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

OVK, obligatorisk ventilationskontroll

Mossbehandling tak

Stampolning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 20 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	307	297	265	203	210
Skuldsättning, kr/kvm	11 430	11 550	11 670	11 790	11 910
Räntekänslighet, %	20	20	22	23	24
Energikostnad, kr/kvm	32	32	33	31	33
Driftskostnad, kr/kvm	86	99	95	76	71
Årsavgifter, kr/kvm	570	565	528	522	497
Totala intäkter, kr/kvm	573	566	570	548	525
Nettoomsättning, tkr	687	678	647	657	630
Resultat efter finansiella poster, tkr	99	84	45	-30	-7
Soliditet, %	58	58	58	57	57

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt

underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	19 140 000	0	0	19 140 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	150 000	0	120 000	270 000
S:a bundet eget kapital, kr	19 290 000	0	120 000	19 410 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-141 080	83 540	-120 000	-177 540
Årets resultat, kr	83 540	-83 540	98 775	98 775
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-57 540	0	-21 225	-78 765
S:a eget kapital, kr	19 232 460	0	98 775	19 331 235

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 120 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-57 540
Årets resultat, kr	98 775
Reservation till underhållsfond, kr	-120 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-78 765

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-78 765

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	687 382	678 240
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 373
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		687 382	679 613
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-103 510	-119 353
Övriga externa kostnader	Not 5	-17 858	-17 793
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-270 139	-272 953
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-391 507	-410 099
RÖRELSERESULTAT		295 875	269 514
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 100	-185 974
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-197 100	-185 974
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		98 775	83 540
ÅRETS RESULTAT		98 775	83 540

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	32 191 777	32 461 916
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>32 191 777</u>	<u>32 461 916</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 191 777</u>	<u>32 461 916</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	2 730	2 564
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 730</u>	<u>2 564</u>
Kassa och bank	Not 9	978 828	734 662
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>978 828</u>	<u>734 662</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>981 558</u>	<u>737 226</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>33 173 334</u>	<u>33 199 142</u>

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	19 140 000	19 140 000
Fond för yttre underhåll	270 000	150 000
Summa bundet eget kapital	19 410 000	19 290 000
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-177 540	-141 080
Årets resultat	98 775	83 540
Summa ansamlad förlust	-78 766	-57 540
Summa eget kapital	19 331 234	19 232 460
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 0	8 916 000
Summa långfristiga skulder	0	8 916 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	13 716 000	4 944 000
Leverantörsskulder	3 561	3 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11 122 539	103 526
Summa kortfristiga skulder	13 842 100	5 050 682
Summa skulder	13 842 100	13 966 682
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	33 173 334	33 199 142

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	295 875	269 514
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	270 139	272 953
	<u>566 014</u>	<u>542 467</u>
Erlagd ränta	-180 715	-189 647
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>385 299</u>	<u>352 820</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-166	20 545
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	3 033	15 895
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	388 166	389 260
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-144 000	-144 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-144 000	-144 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	244 166	245 260
Likvida medel vid årets början	734 662	489 402
Likvida medel vid årets slut	<u>978 828</u>	<u>734 662</u>
	244 166	245 260

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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 plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

100 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

5 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.

Beskattning

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	684 000	678 240
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 382	0
	<u>687 382</u>	<u>678 240</u>
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	0	1 373
	<u>0</u>	<u>1 373</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-429	-302
El	-6 894	-4 453
Vatten	-31 572	-33 801
Renhållning	-20 146	-19 442
Obligatoriska besiktningar	0	-1 309
Förvaltningskostnader	-33 716	-49 827
Försäkringar	-10 753	-10 219
	-103 510	-119 353
Specifikation till periodiskt underhåll		
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 750	-13 500
Övriga förvaltningskostnader	-2 512	-1 410
Kostnader överlåtelse och panter	-1 148	-1 155
Föreningsverksamhet	-1 409	-595
Kontorsutrustning och -material	0	-529
Stämma och styrelse	-1 039	-604
	<u>-17 858</u>	<u>-17 793</u>
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-270 139	-272 953
	<u>-270 139</u>	<u>-272 953</u>

2022-12-31 2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 281 581	27 281 581
Ingående anskaffningsvärde mark	6 258 419	6 258 419
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 540 000	33 540 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 078 084	-805 131
Årets avskrivningar byggnader	-270 139	-272 953
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 348 223	-1 078 084

Utgående redovisat värde

32 191 777 32 461 916

Redovisade värden byggnader	25 933 358	26 203 497
Redovisade värden mark	6 258 419	6 258 419

Fastighetsbeteckning: Viggen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	2018	10 752 000	2 352 000	13 104 000	13 104 000
		10 752 000	2 352 000	13 104 000	13 104 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	19 200 000	19 200 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	19 200 000	19 200 000

Not 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 730	2 564
	2 730	2 564

Not 9 KASSA OCH BANK

Sparbanken Skåne	978 828	734 662
	978 828	734 662

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,81%	2023-01-30	4 116 000	144 000
Stadshypotek AB	1,07%	2023-01-30	4 800 000	0
Stadshypotek AB	3,07%	2023-01-30	4 800 000	0
			13 716 000	144 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	13 716 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	13 716 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,99%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	576 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	12 996 000

	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	3 936	3 330
Upplupna räntekostnader	46 356	29 971
Upplupen revision	12 000	12 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	58 466	47 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 781	11 125
	122 539	103 526

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Andreas Eliasson

.....
Anton Andersson

.....
Karl Brolin Fellving

.....
Viktor Svendsen

.....
Anders Löfberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Strandängen i Finja, org.nr. 769633-0484

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Strandängen i Finja för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Strandängen i Finja signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANTON ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 15:07:40



KARL BROLIN FELLVING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 11:27:06



VIKTOR SVENDSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 08:24:06



ANDREAS ELIASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 09:32:56



ANDERS LÖFBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 09:42:44



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 13:26:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Strandängen i Finja signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 13:26:10



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.