



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Apollo i Klippan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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 aviseras till dig som en månadsavgift. 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 ansvarar 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) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har 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 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 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.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

Styrelsen för Bostadsrättsförening HSB Brf Apollo i Klippan, org.nr 716406-3161, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Apollo är ett privatbostadsföretag som registrerades 1990 och föreningen har sitt säte i Klippan. Föreningen äger fastigheten Apollo 16 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten ligger i Klippan på Trädgårdsgatan 1 A-E.

Föreningen har 42 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 3 038,5 m² och 2 bostadsrättslokaler på totalt 1 355 m² samt 1 hyreslokal på 38,2 m². Föreningen har 1 garage och 35 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 2 rum & kök: 24 st
- 3 rum & kök: 18 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning utfördes under våren av besiktningsman från HSB Skåne. Därefter uppdaterades föreningens underhållsplan.

Under året har föreningen bytt ett mindre antal fönster. För de närmsta åren planeras takomläggning.

Årets resultat blev cirka 1 930 000 kr, jämfört med cirka 1 827 000 kr förra året.

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade och styrelsen har beslutat om avgiftshöjning med 4% från och med 23-01-01.

Medlemsinformation

Föreningen höll ordinarie föreningsstämma den 21 juni augusti 2022.

Vid årets slut var styrelsens ledamöter Benny Ankersen (ordförande), Elsa Helgesson (sekreterare), Torsten Nilsson, Gösta Larsson och Björn Swedengard.

Revisorer har varit Leif Andersson med Ann-Sofie Swedengard som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	4 253	4 208	4 192	4 192
Årets resultat, tkr	1 930	1 827	1 817	1 360
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	1 945	1 884	1 855	1 493
Soliditet (%)	55	50	45	41
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	916	916	916	916
Drift- & fastighetskostnader, kr/kvm	335	353	319	414
Räntekostnader, kr/kvm	46	56	80	93
Lån, kr/kvm	3 904	4 322	4 960	5 240

Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm 10 795 6 217 6 284 -

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 4 373,5 kvm.

Under året har 2 överlåtelser skett (enligt inflyttningsdatum). Då endast en överlåtelse skett kan inget överlåtelsevärde anges för år 2019.

Förändring Eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	2 255 498	57 303	6 792 958	8 915 422	1 827 382
Disposition enligt stämmobeslut				1 827 382	-1 827 382
Från underhållsfond			-227 233	227 233	
Reservering till underhållsfond			212 000	-212 000	
Årets resultat					1 929 729
Vid årets slut	2 255 498	57 303	6 777 725	10 758 037	1 929 729

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	1 929 729	1 827 382
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	227 233	230 177
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-212 000	-174 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 944 962	1 883 559

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	10 758 037
Årets resultat	1 929 729
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	12 687 766

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 252 533	4 208 440
Övriga rörelseintäkter		-	39 420
Summa rörelseintäkter		4 252 533	4 247 860
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	2	-1 465 043	-1 544 294
Övriga externa kostnader	3	-138 374	-140 015
Personalkostnader och arvoden	4	-114 264	-90 549
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-403 543	-403 543
Summa rörelsekostnader		-2 121 224	-2 178 401
Rörelseresultat		2 131 309	2 069 459
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		924	1 452
Räntekostnader och liknande resultatposter		-202 505	-243 529
Summa finansiella poster		-201 581	-242 077
Resultat efter finansiella poster		1 929 728	1 827 382
Resultat före skatt		1 929 728	1 827 382
Årets resultat		1 929 729	1 827 382

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		36 858 206	37 261 749
Summa materiella anläggningstillgångar		36 858 206	37 261 749
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		36 858 706	37 262 249
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	2 565 310	2 039 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	113 992	98 423
Summa kortfristiga fordringar		2 679 302	2 138 340
Summa omsättningstillgångar		2 679 302	2 138 340
SUMMA TILLGÅNGAR		39 538 008	39 400 589

↙

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		2 312 801	2 312 801
Fond för yttre underhåll		6 777 725	6 792 958
Summa bundet eget kapital		9 090 526	9 105 759
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 758 037	8 915 422
Årets resultat		1 929 729	1 827 382
Summa fritt eget kapital		12 687 766	10 742 804
Summa eget kapital		21 778 292	19 848 563
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	15 995 000	11 439 750
Summa långfristiga skulder		15 995 000	11 439 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 079 750	7 463 000
Leverantörsskulder		263 727	178 376
Aktuella skatteskulder		6 031	3 531
Övriga skulder		16 779	14 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	398 429	453 194
Summa kortfristiga skulder		1 764 716	8 112 276
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 538 008	39 400 589

A

NOTER

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Från och med 2014 års bokslut är avskrivningsplanen rak och på 120 år beräknat från år 1990. 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	120 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott på 13 568 345 kr. L

Not 1 Rörelsens intäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 782 056	2 782 056
Årsavgifter lokaler	1 346 808	1 346 808
Hyror	64 056	64 975
Övriga serviceavgifter	59 613	14 601
	<u>4 252 533</u>	<u>4 208 440</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	-	39 420
Summa	4 252 533	4 247 860

Not 2 Drift och fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El & uppvärmning	419 179	548 623
Vatten	139 257	138 229
Renhållning	90 910	79 151
Fastighetsservice	159 267	129 111
Försäkring	54 754	52 339
Kommunikation	188 660	147 437
Löpande underhåll	121 485	157 429
Planerat underhåll	227 233	230 177
Fastighetsavgift/skatt	64 298	61 798
Summa	1 465 043	1 544 294

Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift med 0,3 % av taxeringsvärdet. För HSB Brf Apollo beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. För lokaldelen är fastighetsskatten 1 % av taxeringsvärdet.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kontorsmaterial	215	9 178
Förvaltningskostnader	104 243	117 241
Medlemsverksamhet	33 916	13 596
Summa	138 374	140 015

Not 4 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	35 060	33 650
Föreningsvald revisor	8 000	-
Vicevärdsarvoden	60 000	48 000
Telefonersättning	1 521	1 428
Sociala kostnader	9 683	7 471
Summa	114 264	90 549

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	49 796 968	49 796 968
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	49 796 968	49 796 968
Ingående ackumulerad avskrivningar	-5 645 219	-5 241 676
- Årets avskrivningar	-403 543	-403 543
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 048 762	-5 645 219
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 750 000	1 750 000
Ackumulerade avskrivningar över plan	-8 640 000	-8 640 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	36 858 206	37 261 749

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	34 000 000	7 600 000	41 600 000
Hyreshus lokaler	50 000	-	50 000
Summa	34 050 000	7 600 000	41 650 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	25 013	23 219
Avräkning HSB NV Skåne	2 540 297	2 016 698
Summa	2 565 310	2 039 917

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	59 187	54 754
Telia	43 476	43 669
Energi	11 329	-
Summa	113 992	98 423

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-12-31	2021-12-31
SBAB	1,11%	2023-12-06	2023-12-06	599 750	1 447 750
SBAB	0,86%	2024-11-14	2024-11-14	4 630 000	4 790 000
Stadshypotek	4,11%	2027-12-01	2027-12-01	5 635 000	6 295 000
Stadshypotek	0,85%	2025-09-30	2025-09-30	6 210 000	6 370 000
Summa				17 074 750	18 902 750
Varav kortfristig del				1 079 750	7 463 000
Varav långfristig del				15 995 000	11 439 750

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder 

(enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt har befintlig låneskuld minskat till cirka 12,5 miljoner kr om fem år.

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	47 272 000	47 272 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	47 272 000	47 272 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
El & värme	-	73 977
Revisionsarvode	11 000	10 000
Peab	10 000	-
Räntekostnader lån	28 010	14 875
Förutbetalda avgifter och hyror	349 419	354 342
Summa	398 429	453 194

Underskrifter

Klippan 2023-04-11



Benny Ankersen



Elsa Helgesson



Torsten Nilsson



Gösta Larsson



Björn Swedengard

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - -



Leif Andersson
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Apollo i Klippan, org.nr. 716406-3161

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Apollo i Klippan för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar


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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Apollo i Klippan för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Klippan den 11/4 2023

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leif Andersson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

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

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Likviditet

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

Slutligen

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



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne