



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Lönnen

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Lönner i Perstorp får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1948 på fastigheten Lönner 11 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Allégatan 6 A-E och Stockholmsvägen 14 A-D i Perstorp.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	10	445
2	14	791
3	13	1 027
4	4	411
5	2	219
6	1	141
	44	3 034
Lokaler, hyresrätt	2	356

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-05-12, varvid 8 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Håkan Abrahamsson	ordförande	vald till 2022
Niklas Oliwers	vice ordförande	vald till 2023
Richard Färlevik	sekreterare	vald till 2022
Nathalie Falk	styrelseledamot	vald till 2023
Sajma Hadzisulejmanovic	styrelsesuppleant	vald till 2022
Sebastian Uhre	styrelsesuppleant	vald till 2023
Anette Nilsson	adjungerad ledamot utsedd av HSB Skåne	

Av föreningen vald revisor har varit Anette Johansson med Valter Johansson som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av styrelsen med Håkan Abrahamsson som sammankallande. *Ac*



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Försäljning Sverige AB	elavtal
E.ON	elavtal, nät
Persotps Fjärrvärme AB	uppvärmning med fjärrvärme
Telia Sverige AB	kabel-TV
Telia Sverige AB	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Installation av vattenfilter utförd år 2017.
Radonmätning utförd år 2019-2020.
Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2021.
OVK, obligatorisk ventilationskontroll, är utförd år 2021.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 8 juni 2021 av representanter för styrelsen och underhållsplanerare från HSB Skåne. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har följande större underhållsåtgärder utförts:
Dränering runt huset.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:
Sammanslagning av lägenheter utförd år 2004 och 2006.
Byte av fönster utförd år 2008.
Stambyte/badrensrenovering utförd år 2013.
Iordningställande av utemiljö utförd år 2013.
Byte lägenhets- och källardörrar utförd år 2014.
Isolering vind utförd år 2014.
Tvätt av fasader och tak utört år 2016.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande underhåll:
Fortsättning med dräneringsarbete planeras under år 2022.
Elstammar planeras år 2023/2024.

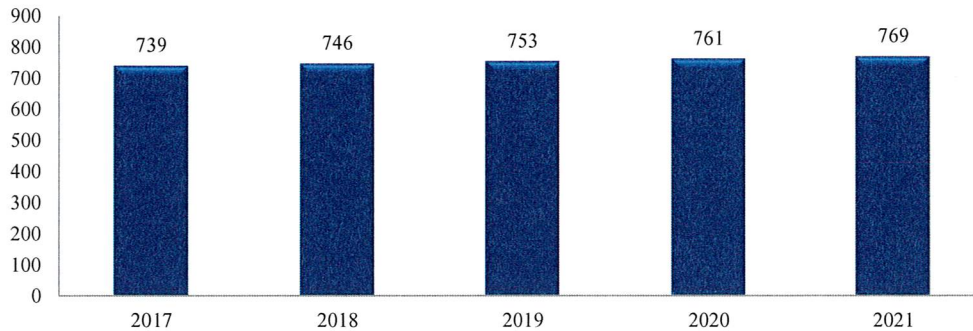
As



Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 769 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov men styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2% fr o m 2022-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 377 036 kr. Under året har föreningen amorterat 365 752 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 26 år.

Föreningen har under 2021 tagit ett nytt lån på 2 000 000 kr för att hjälpa till att finansiera dräneringsprojektet.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	49
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	47

Under året har, baserat på kontraktsdatum, åtta bostadsrätter överlåtits (förra året överläts tre bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	2 363	2 428	2 401	2 379
Resultat efter finansiella poster, tkr	205	425	469	464
Eget kapital, tkr	4 675	4 470	4 045	3 576
Taxeringsvärde, tkr	18 233	18 233	18 233	9 366
-varav byggnad, tkr	13 680	13 680	13 680	7 060
Soliditet, %	31%	34%	31%	28%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	769	761	753	746
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	462	462	455	448
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	3 060	2 552	2 666	2 763
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	30	29	28	37
Räntekänslighet, %	4%	3%	4%	4%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	51%	42%	44%	89%
Avskrivning/m ² byggnadsyta	101	85	105	105
Sparande/m ² byggnadsyta	169	239	247	280
Energikostnad/m ² byggnadsyta	276	233	227	220

A2



Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	58 820	120 090	1 157 494	2 708 730	424 680	4 469 815
Balanseras i ny räkning				424 680	-424 680	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			115 000	-115 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-27 525	27 525		0
Årets resultat					204 955	204 955
Belopp vid årets utgång	58 820	120 090	1 244 969	3 045 936	204 955	4 674 770

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	3 133 411
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-115 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	27 525
Årets resultat	204 955
Summa till stämmans förfogande	3 250 890

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 250 890
-------------------------	-----------

Ac



Resultaträkning		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 362 641	2 428 240
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 451	-122
Summa rörelseintäkter		2 370 092	2 428 118
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 580 242	-1 431 500
Underhåll enligt plan	Not 5	-27 525	-105 705
Övriga externa kostnader	Not 6	-68 901	-46 835
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-52 840	-47 208
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-345 407	-287 681
Summa rörelsekostnader		-2 074 914	-1 918 929
Rörelseresultat		295 178	509 189
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		974	6 617
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 197	-91 126
Summa finansiella poster		-90 223	-84 509
Årets resultat		204 955	424 680

At

**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	8 891 420	9 236 827
Pågående nyanläggningar	Not 10	2 277 991	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 169 411	9 236 827

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**11 169 911** **9 237 327****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		-3 570	0
Avräkningskonto HSB		31 652	30 374
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	11 008	5 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	17 065	17 409
Summa kortfristiga fordringar		56 155	53 204

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 000 000

Kassa och bank

Bank	Not 15	3 657 235	2 669 454
Summa kassa och bank		3 657 235	2 669 454

Summa omsättningstillgångar**3 713 390** **3 722 658****Summa tillgångar****14 883 301** **12 959 985** *AO*

**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	58 820	58 820
Upplåtelseavgifter	120 090	120 090
Fond för yttre underhåll	1 244 969	1 157 494
Summa bundet eget kapital	1 423 879	1 336 404

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 045 936	2 708 730
Årets resultat	204 955	424 680
Summa fritt eget kapital	3 250 890	3 133 411

Summa eget kapital**4 674 770** **4 469 815****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	5 845 000	3 230 536
Övriga långfristiga skulder	Not 17	9 180	9 180
Summa långfristiga skulder		5 854 180	3 239 716

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		3 532 036	4 512 252
Medlemmarnas inre fond	Not 18	390 078	360 474
Leverantörsskulder		148 265	124 952
Aktuell skatteskuld	Not 19	14 743	34 216
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	1 261	4 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	267 968	213 823
Summa kortfristiga skulder		4 354 351	5 250 454

Summa skulder**10 208 531** **8 490 170****Summa eget kapital och skulder****14 883 301** **12 959 985** *Av*



Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	295 178	509 189
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	345 407	287 681
	<u>640 585</u>	<u>796 870</u>
Erhållen ränta	974	6 817
Erlagd ränta	-91 197	-91 243
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>550 362</u>	<u>712 444</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 673	11 351
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-896 103	4 182 207
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-347 414</u>	<u>4 906 002</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 277 991	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 277 991</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	2 614 464	-4 546 044
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>2 614 464</u>	<u>-4 546 044</u>
Årets kassaflöde	-10 941	359 958
<i>Likvida medel vid årets början</i>	3 699 828	3 339 870
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	3 688 887	3 699 828
	<u>-10 941</u>	<u>359 958</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Skåne in i de likvida medlen.

AS



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. 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 skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

5 år

Mark skrivs inte av.

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. *AU*



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 354 916	2 308 644
	Hysesintäkt lokaler	56 520	164 628
	Hysesintäkt övrigt	0	1 200
	Avsatt till inre fond	-54 504	-54 504
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 709	8 272
		2 362 641	2 428 240
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	7 451	-122
		7 451	-122
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-130 054	-95 699
	El	-94 735	-70 243
	Uppvärmning	-415 206	-371 433
	Vatten	-433 715	-353 760
	Renhållning	-90 281	-95 563
	TV, bredband, iptelefoni	-45 333	-42 102
	Förvaltningskostnader	-279 818	-286 507
	Försäkringar	-27 366	-26 786
	Fastighetsskatt	-60 747	-60 747
	Övriga driftskostnader	-2 988	-28 660
		-1 580 242	-1 431 500
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	0	-21 125
	Underhåll mark och utemiljö	0	-34 816
	Underhåll övrigt	-27 525	-49 764
		-27 525	-105 705
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 950	-9 900
	Övriga förvaltningskostnader	-1 120	-2 186
	Kostnader överlåtelse och panter	-5 570	-8 458
	Kontorsutrustning och -material	0	-381
	Konsulter	-24 713	0
	Förbrukningsinventarier	0	-9 589
	Medlemsavgifter HSB	-14 200	-14 200
	Stämma och styrelse	-13 347	-2 121
		-68 901	-46 835
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda har varit 0		
	Arvode till styrelsen	-13 600	-15 000
	Löner för anställda	-1 200	0
	Vicevärdsarvode	-15 000	-15 000
	Övriga arvoden	-5 460	-1 800
	Övriga personalkostnader	-1 980	-1 980
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-12 600	-10 428
		-52 840	-47 208
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-315 214	-257 451
	Markanläggningar	-30 193	-30 230
		-345 407	-287 681

Arb

**Not 9 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2067.

	Ack av- och		Årets avskrivn	Nyttjandeperiod	Redov värde
	Anskaffn.värde	nedskrivning			2021-12-31
Urspr. Byggnad (komp. Ind)	13 894 746	-5 324 629	-262 058	1948-2067	8 308 059
Ursprunglig mark	39 000				39 000
Markanläggningar	302 225	-241 840	-30 193	2013-2022	30 192
Säkerhetsdörrar till lägenheter	701 200	-163 660	-23 371	2014-2043	514 169
Vattenreningsfilter	148 825	-119 040	-29 785	2017-2021	0
Byggnader	15 085 996	-5 849 169	-345 407		8 891 420

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader			14 744 771	14 744 771
Ingående anskaffningsvärde mark			39 000	39 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar			302 225	302 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			15 085 996	15 085 996

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader			-5 607 329	-5 349 878
Årets avskrivningar byggnader			-315 214	-257 451
Ingående avskrivningar markanläggningar			-241 840	-211 610
Årets avskrivningar markanläggningar			-30 193	-30 230
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan			-6 194 576	-5 849 169

Utgående redovisat värde

			8 891 420	9 236 827
Redovisade värden byggnader			8 822 228	9 137 442
Redovisade värden mark			39 000	39 000
Redovisade värden markanläggningar			30 193	60 385

Fastighetsbeteckning: Lönner 11

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1948	13 200 000	4 169 000	17 369 000	17 369 000
Lokaler		480 000	384 000	864 000	864 000
		13 680 000	4 553 000	18 233 000	18 233 000

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	10 260 000	10 260 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	10 260 000	10 260 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Årets Investering	2 277 991	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	2 277 991	0

Pågående nyanläggningar avser dränering och planeras vara klart 2022.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500



Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	11 008	5 421
	<u>11 008</u>	<u>5 421</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	6 869	6 761
Förutbetald kabel-TV och bredband	10 196	10 148
Upplupna ränteintäkter	0	500
	<u>17 065</u>	<u>17 409</u>

Not 14 Kortfristiga placeringar		
Placering HSB 3 mån	0	1 000 000
	<u>0</u>	<u>1 000 000</u>

Not 15 Bank		
Sparbanken Skåne transaktionskonto	3 657 235	2 669 454
	<u>3 657 235</u>	<u>2 669 454</u>

Not 16 Skulder till kreditinstitut				
				Nästa års
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Sparbanken Skåne AB	1,27%	2026-11-10	1 980 000	80 000
Stadshypotek AB	1,16%	2023-12-30	1 327 750	56 500
Stadshypotek AB	1,13%	2022-09-01	3 230 536	124 252
Stadshypotek AB	0,99%	2024-06-01	2 838 750	165 000
			<u>9 377 036</u>	<u>425 752</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 5 845 000

Nästa års amortering av långfristig skuld 301 500

Lån som ska konverteras inom ett år 3 230 536

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 3 532 036

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,14%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 703 008

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 248 276

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 17 Övriga långfristiga skulder		
Depositioner	9 180	9 180
	<u>9 180</u>	<u>9 180</u>

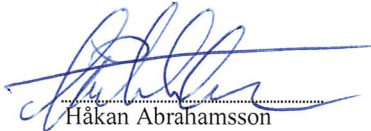
Not 18 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	360 474	382 253
Avsättning	54 504	54 504
Uttag	-24 900	-76 283
	<u>390 078</u>	<u>360 474</u>

Not 19 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	14 743	34 216
	<u>14 743</u>	<u>34 216</u>

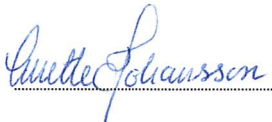
Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	769	769
Arbetsgivaravgifter	492	492
Övriga kortfristiga skulder	0	3 476
	<u>1 261</u>	<u>4 737</u>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	67 834	2 824
Upplupna räntekostnader	3 042	3 159
Upplupen revision	10 000	9 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	175 867	186 815
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 225	11 225
	<u>267 968</u>	<u>213 823</u>

Perstorp 31/3 2022
Håkan Abrahamsson
Niklas Oliwers
Richard Färlevik
Nathalie Falk

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-05


Anette Johansson

Revisor vald av föreningsstämman


Alexandra OngBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lönner i Perstorp, org.nr. 737600-0845

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lönner i Perstorp för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionssed 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 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.

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. *AD*

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 Lönne i Perstorp för räkenskapsåret 2021 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 revisionssed i Sverige. Revisorn 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Perstorp den 5/4 2022



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anette Johansson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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