



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Krokusen i Bromölla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Krokusen i Bromölla med säte i Bromölla org.nr. 738200-6059 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 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Bromölla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Krokusen 5	1966-01-01	1967

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
3	lokaler (hyresrätt)	87
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1817
Totalt 33 objekt		1904

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 15 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 5 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Daniel Olsson	Ordförande
Jonas Svensson	Ledamot
Anne Siivola	Ledamot
Magnus Nilsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonas Svensson, Magnus Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jonas Svensson, Magnus Nilsson, Daniel Olsson.



Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Henrik Vinberg med Ingrid Almerin som revisorssuppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 12 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-07-05.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte mangel i tvättstugan

Belysningen i källargången och i cykelrummet har ersatts med nya LED armaturer med närvarokontroll, även belysningen i källarhalsarna har ersatts med nya LED armaturer.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2008	Byte lägenhetsdörrar
2016	Byte utomhusbelysning till LED
2019	Byte källarfönster

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

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, samt kanalrensning

Relining avloppsledning

Renovering av utemiljöer, parker och gångvägar

Styrelsen har haft omfattande planering och förberedelse av kommande relining. Undersökning måste utföras för att klargöra nuvarande status på avloppsledningarna och beräkningar görs för att dokumentera löpmeter och diametrar. Offerter hoppas vi ska kunna begäras in under våren 2023.

Situationen i samhället är ytterst oviss och inflationen har skapat stora utmaningar för oss som bostadsrättsförening. Kostnader ökar okontrollerat och budgetarbetet inför 2023 var otroligt svårt att utföra.

Styrelsen bevakar utvecklingen och har en förhoppning om att kunna driva verksamheten inom lagd budget.

Underhåll kan behöva skjutas på framtiden om det finns möjlighet. Är det överhängande risk att uteblivet underhåll skapar problem ska vi självfallet göra allt för att genomföra underhållet och förhindra ytterliga problem.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	130	165	148	120	149
Skuldsättning, kr/kvm	417	429	442	451	464
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	245	227	218	229	229
Driftskostnad, kr/kvm	506	469	475	578	412
Årsavgifter, kr/kvm	658	652	645	639	633
Totala intäkter, kr/kvm	682	677	672	749	657
Nettoomsättning, tkr	1 298	1 287	1 278	1 261	1 247
Resultat efter finansiella poster, tkr	177	275	222	122	161
Soliditet, %	52	48	41	35	30

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	65 000	0	0	65 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	631 757	0	26 384	658 141
S:a bundet eget kapital, kr	696 757	0	26 384	723 141
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	220 463	275 190	-26 384	469 269
Årets resultat, kr	275 190	-275 190	177 001	177 001
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	495 653	0	150 617	646 270
S:a eget kapital, kr	1 192 410	0	177 001	1 369 411

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 73 000 kr samt ianspråktagande skett med 46 616 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	495 653
Årets resultat, kr	177 001
Reservation till underhållsfond, kr	-73 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	46 616
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	646 270

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	646 270

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	1 297 543	1 286 977
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100	2 571
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 297 643	1 289 548
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-964 093	-893 627
Underhåll enligt plan	Not 5	-46 616	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-38 549	-32 677
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-41 978	-44 550
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-24 573	-38 679
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 115 808	-1 009 532
RÖRELSERESULTAT		181 835	280 016
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 920	5 261
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 754	-10 087
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-4 834	-4 826
ÅRETS RESULTAT		177 001	275 190

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	532 280	556 852
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		532 280	556 852
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		532 780	557 352
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-1 135	394
Kundfordringar		100	0
Avräkningskonto HSB		5 128	8 758
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 470	5 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	44 809	24 965
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		54 371	39 556
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 400 000	1 100 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 400 000	1 100 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	662 965	777 595
<i>Summa kassa och bank</i>		662 965	777 595
Summa omsättningstillgångar		2 117 336	1 917 150
SUMMA TILLGÅNGAR		2 650 116	2 474 503

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	65 000	65 000
Fond för yttre underhåll	658 141	631 757
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>723 141</u>	<u>696 757</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	469 269	220 463
Årets resultat	177 001	275 190
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>646 270</u>	<u>495 653</u>
Summa eget kapital	<u>1 369 410</u>	<u>1 192 409</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	793 052	817 052
Medlemmarnas inre fond	Not 16	233 540
Leverantörsskulder	37 566	36 667
Aktuell skatteskuld	Not 17	7 383
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	13 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	174 199
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>1 280 706</u>	<u>1 282 094</u>
Summa skulder	<u>1 280 706</u>	<u>1 282 094</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>2 650 116</u>	<u>2 474 503</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	181 835	280 016
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	24 573	38 679
	<u>206 408</u>	<u>318 694</u>
Erhållen ränta	7 454	4 853
Erlagd ränta	-12 570	-10 156
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>201 292</u>	<u>313 391</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 980	18 116
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	21 428	4 095
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	205 740	335 602
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-24 000	-24 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-24 000	-24 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	181 740	311 602
Likvida medel vid årets början	1 886 352	1 574 750
Likvida medel vid årets slut	<u>2 068 092</u>	<u>1 886 352</u>
	181 740	311 602

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 435 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 196 160	1 184 328
Hysesintäkt lokaler	60 592	58 536
Konsumtionsavgift el	61 429	64 105
Avsatt till inre fond	-25 704	-25 704
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 066	5 712
	1 297 543	1 286 977
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	100	2 571
	100	2 571
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-58 691	-15 204
El	-98 371	-71 528
Uppvärmning	-204 187	-207 906
Vatten	-163 924	-152 995
Renhållning	-39 006	-37 624
TV, bredband, iptelefoni	-79 036	-79 024
Serviceavtal	-3 355	-12 870
Förvaltningskostnader	-258 914	-263 934
Försäkringar	-20 082	-19 119
Fastighetsskatt	-36 927	-31 831
Övriga driftskostnader	-1 600	-1 593
	-964 093	-893 627
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-29 375	0
Underhåll installationer	-17 241	0
	-46 616	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 875	-10 250
Övriga förvaltningskostnader	-3 083	-5 293
Kostnader överlåtelse och panter	-7 972	-5 432
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-48	0
Medlemsavgifter HSB	-10 000	-10 000
Stämma och styrelse	-6 571	-1 702
	-38 549	-32 677
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-13 328	-14 663
Löner för anställda	-1 060	-2 544
Vicevärdsarvode	-14 880	-14 880
Övriga arvoden	-1 913	-2 088
Revisionsarvode	-952	-946
Sociala avgifter	-9 845	-9 429
	-41 978	-44 550
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-24 573	-38 679
	-24 573	-38 679

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2046

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 923 287	3 923 287
Ingående anskaffningsvärde mark	46 000	46 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 969 287	3 969 287

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 412 435	-3 373 756
Årets avskrivningar byggnader	-24 573	-38 679
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 437 007	-3 412 435

Utgående redovisat värde

532 280 556 852

Redovisade värden byggnader	486 280	510 852
Redovisade värden mark	46 000	46 000

Fastighetsbeteckning: Krokusen 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1967	9 400 000	2 359 000	11 759 000	10 037 000
Lokaler		165 000	0	165 000	172 000
		9 565 000	2 359 000	11 924 000	10 209 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	2 599 700	2 599 700
varav i eget förvar	59 300	59 300
Summa ställda säkerheter	2 659 000	2 659 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	5 470	5 439
	5 470	5 439

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	1 874	408
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 935	24 557
	44 809	24 965

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-02-28	1 400 000	1 100 000
			1 400 000	1 100 000

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne	662 965	777 595
	662 965	777 595

2022-12-31

2021-12-31

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,65%	2023-03-30	793 052	24 000
				793 052	24 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					793 052
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					793 052
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,65%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					96 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					673 052
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	233 540	225 998
Avsättning	25 704	25 704
Uttag	-19 191	-18 162
	240 053	233 540

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	4 840	7 383
	4 840	7 383

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	416	416
Arbetsgivaravgifter	436	461
Övriga kortfristiga skulder	12 375	12 375
	13 227	13 252

	2022-12-31	2021-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	60 917	51 741
Upplupna räntekostnader	3 017	1 833
Upplupen revision	10 500	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	117 533	105 956
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 669
	191 967	174 199

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anne Siivola

.....
Daniel Olsson

.....
Jonas Svensson

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

Henrik Vinberg
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Krokusen i Bromölla, org.nr. 738200-6059

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Krokusen i Bromölla för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Krokusen i Bromölla för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 överträdelse 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.

Bromölla

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Henrik Vinberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Krokusen i Bromölla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIEL OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 09:39:37



ANNE SIIVOLA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 10:22:17



JONAS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 07:18:08



HENRIK VINBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 19:55:14



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 09:05:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Krokusen i Bromölla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HENRIK VINBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 19:52:47



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 09:05:42



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.