



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Geijer



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Geijer med säte i Ystad org.nr. 769633-1250 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-08-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Ystad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Geijer 4		2017-2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg&Partner. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m.2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	245
23	garageplatser	0
16	p-platser	0
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3388
Totalt 78 objekt		3633

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 3 rok, 12 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars Jacobsson	Ordförande	2022-06-07
Peter Kinnbo	Ledamot	2021-05-08
Margareta Nilsson Fridh	Ledamot	2022-06-07
Christer Johansson	Ledamot	2022-06-07
Tommy Andersson	Ledamot	2021-05-08
Per-Einar Larsson	Suppleant	2022-06-07
Rolf Carlsson	Suppleant	2021-05-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Peter Kinnbo och Tommy Andersson, suppleanterna Per-Einar Larsson och Rolf Carlsson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lars Jacobsson, Margareta Nilsson Fridh, Christer Johansson, Tommy Andersson, Peter Kinnbo.

Firman tecknas enligt ovan av ordföranden tillsammans med en av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Mikael Jacobsson vald av föreningen.

Valberedning har varit: Tomas Olsson och Ronny Andersson valda vid föreningsstämman. Ronny Andersson har avgått under hösten 2022.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +30% per 2023-01-01 är beslutad pga förhöjda el och räntekostnader under 2023.

Föreningen har dels en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har dels en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i oktober 2022.

Fastigheten

Under året har följande hänt

Brister och fel som framkom efter 2-årsbesiktningen har åtgärdats eller kommer att åtgärdas av Skanska.

Ett staket mellan vår fastighet och Eystragången har kommit på plats

På parkeringen har vissa justeringar utförts för att underlätta av- och påstigning samt underhåll av markytan.

Fastigheten förvaltas av HSB såväl administrativt (pappersmässigt) som tekniskt (yttre o inre underhåll). Detta fungerar tillfredsställande.

Under året har vi också miljöanpassat sophanteringen med nya kärl för återvinning av plast, papp, glas o plåt. Detta innebär en kraftig minskad mängd sopor som skulle gått till förbränning.

För underhåll och service av värme- och ventilationsanläggning har UMIA i Ystad anlåtats, denne har även fått uppdraget att se över eventuella energitjuvar i vårt värmesystem.

Lokaler

Nytt hyresavtal har tecknats med Solparadiset AB som övertagit hyreskontraktet från MM Candy AB.

Ekonomi

Under 2022 påverkades föreningen av höjda räntor på det rörliga lånet.

Eftersom föreningen hade ett fast elpris under hela 2022 blev det inga extra kostnader på grund av ett kraftigt högt elpris.

Faktorer som påverkar föreningens ekonomi under 2023

1. fortsatt ökning av räntekostnader. Ett lån om 20 mkr skall omsättas den 1/9.
2. ökning av kostnader för el. Nytt avtal har tecknats med Vattenfall från och med 1 januari.
3. övriga driftskostnadsökningar på grund av inflationen.

Utöver normalt underhåll finns inget planerat, som kommer att innebära onormala kostnader.

Månadsavgifterna har höjts med 30% fr o m 2023-01-01 för att kompensera för ökade kostnader med bibehållen avtalad amortering.

I slutet av 2023 är det dags för den 5-åriga garantibesiktningen.

Slutord

Föreningens ekonomi får tack vare den genomförda höjningen av månadsavgifterna anses som tillfredsställande.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 4 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	304	324	315	409	28
Skuldsättning, kr/kvm	15 347	15 717	16 034	16 034	16 555
Räntekänslighet, %	28	29	30	30	31
Energikostnad, kr/kvm	91	91	72	97	1
Driftskostnad, kr/kvm	274	247	218	220	237
Årsavgifter, kr/kvm	593	581	570	572	37
Totala intäkter, kr/kvm	772	754	738	842	34
Nettoomsättning, tkr	2 801	2 738	2 679	2 625	125
Resultat efter finansiella poster, tkr	-67	62	34	376	-1 349
Soliditet, %	64	63	63	62	58

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.

Det finns schabloner som anger att det i genomsnitt kostar 250-350 kr/kvm och år att underhålla en fastighet på 50 års sikt.

Skuldsättning:

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

Räntekänslighet:

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

Energikostnad:

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

Driftskostnad:

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

Årsavgifter:

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	98 750 000	0	0	98 750 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	452 982	0	43 829	496 811
S:a bundet eget kapital, kr	99 202 982	0	43 829	99 246 811
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 409 731	61 836	-43 829	-1 391 724
Årets resultat, kr	61 836	-61 836	-67 804	-67 804
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 347 895	0	-111 633	-1 459 528
S:a eget kapital, kr	97 855 087	0	-67 804	97 787 283

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 99 000 kr samt ianspråktagande skett med 55 171 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 347 895
Årets resultat, kr	-67 804
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 415 699

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-99 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	55 171
Balanseras i ny räkning, kr	-1 459 528

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	2 801 418	2 737 597
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 568	569
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 804 986	2 738 166
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-995 698	-900 238
Underhåll enligt plan	Not 5	-55 171	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-27 771	-62 830
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 115 973	-1 115 973
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 194 612	-2 079 041
RÖRELSERESULTAT		610 373	659 125
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-678 177	-597 289
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-678 177	-597 289
ÅRETS RESULTAT		-67 804	61 836

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	153 310 525	154 426 498
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		153 310 525	154 426 498
 Summa anläggningstillgångar		 153 310 525	 154 426 498
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	23	2 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	105 052	15 066
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		105 075	17 563
 <i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 11	648 155	964 916
<i>Summa kassa och bank</i>		648 155	964 916
 Summa omsättningstillgångar		 753 230	 982 479
 SUMMA TILLGÅNGAR		 154 063 755	 155 408 977

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		98 750 000	98 750 000
Fond för yttre underhåll		496 811	452 982
<i>Summa bundet eget kapital</i>		99 246 811	99 202 982
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 391 724	-1 409 731
Årets resultat		-67 804	61 836
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-1 459 528	-1 347 895
Summa eget kapital		97 787 283	97 855 087
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	20 000 000	40 000 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		20 000 000	40 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		35 755 000	17 100 000
Leverantörsskulder		19 137	43 977
Aktuell skatteskuld	Not 13	24 328	32 467
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	26 960	30 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	451 047	346 756
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		36 276 472	17 553 890
Summa skulder		56 276 472	57 553 890
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		154 063 755	155 408 977

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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:	35 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 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.

Föreningen förvärvade fastigheten genom s. k. bolagspaketering, vilket innebär att fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Denna skatteskuld redovisas enligt gällande regler inte i balansräkningen.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 009 352	1 969 896
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-96
Hysesintäkt lokaler	463 908	451 272
Hysesintäkt garage och bilplatser	311 209	300 746
Hysesintäkt övrigt	0	500
Konsumtionsavgift el	12 153	9 567
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 796	5 712
	<u>2 801 418</u>	<u>2 737 597</u>
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	3 568	569
	<u>3 568</u>	<u>569</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-103 323	-171 360
El	-217 687	-220 881
Vatten	-113 201	-109 746
Renhållning	-34 552	-31 040
Bevakningskostnader	-126 665	0
TV, bredband, iptelefoni	-5 353	-5 357
Hissar serviceavtal & besiktning	-5 445	0
Förvaltningskostnader	-284 047	-274 634
Försäkringar	-43 802	-48 217
Fastighetsskatt	-53 170	-29 964
Övriga driftskostnader	-8 453	-9 040
	<u>-995 698</u>	<u>-900 238</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-55 171	0
	<u>-55 171</u>	<u>0</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-19 266	-15 228
Övriga förvaltningskostnader	-3 937	-3 110
Föreningsverksamhet	-1 750	-2 872
Kontorsutrustning och -material	-2 236	-1 235
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-581	-371
Konsulter	0	-40 014
	<u>-27 771</u>	<u>-62 830</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 115 973	-1 115 973
	<u>-1 115 973</u>	<u>-1 115 973</u>

2022-12-31 2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

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

2167

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

131 934 529 131 934 529

Ingående anskaffningsvärde mark

25 885 652 25 885 652

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

157 820 181 157 820 181

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-3 393 683 -2 277 710

Årets avskrivningar byggnader

-1 115 973 -1 115 973

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-4 509 656 -3 393 683

Utgående redovisat värde

153 310 525 154 426 498

Redovisade värden byggnader

127 424 873 128 540 846

Redovisade värden mark

25 885 652 25 885 652

Fastighetsbeteckning: Geijer 4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2018	59 000 000	8 400 000	67 400 000	61 997 000
Lokaler		5 000 000	317 000	5 317 000	0
		64 000 000	8 717 000	72 717 000	61 997 000

Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckning

93 000 000 93 000 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

93 000 000 93 000 000

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

23

2 497

23

2 497

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring

14 368

15 066

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

90 684

0

105 052

15 066

Not 11 BANK

Handelsbanken

648 155

964 916

648 155

964 916

2022-12-31

2021-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,10%	2023-09-01	20 000 000	0
Stadshypotek AB	1,15%	2025-09-01	20 000 000	0
Stadshypotek AB	3,18%	2023-05-28	15 755 000	580 000
			55 755 000	580 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				20 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				35 755 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				35 755 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,71%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 320 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				52 855 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 13 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	24 328	32 467
	24 328	32 467

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	26 960	25 540
Övriga kortfristiga skulder	0	5 150
	26 960	30 690

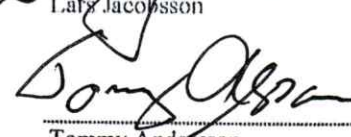
2022-12-31

2021-12-31

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	48 900	48 330
Upplupna räntekostnader	80 642	48 544
Förutbetalda årsavgifter och hyror	321 505	247 827
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 055
	<u>451 047</u>	<u>346 756</u>

Ystad den 24/14 2023


Christer Johansson
Lars Jacobsson
Margareta Nilsson Fridh
Peter Kinnbo
Tommy Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 maj 2023


Mikael Jacobsson

Auktoriserad revisor vald av föreningsstämman



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Geijer

Org.nr 769633-1250

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Geijer för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.



- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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



3 (3)

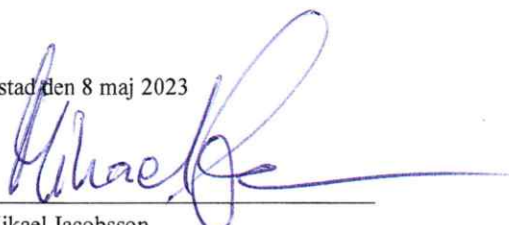
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Ystad den 8 maj 2023



Mikael Jacobsson
Auktoriserad 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 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.

KASSAFLÖDESANALYS

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.