

Brf Häxan 2

Årsredovisning 2022

The bottom half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a group of birds is shown in flight. The background of this section is a gradient from yellow to black.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Häxan 2
716438-9400
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Häxan 2, 716438-9400, med säte i Helsingborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-01-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-01-10 och nuvarande stadgar registrerades 2021-03-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Stewen Olsson	Ordförande	2023
Berit Claesson	Ledamot	2023
Torbjörn Hansson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Allan Sjöstedt	Suppleant	2024
Lise-Lott Sjöö	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
Kjell Berggren	Medlemsrevisor

Valberedning

Eva Konrad
Sonia Runefjärd

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Häxan 2 i Helsingborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 22 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adresser är Fredagsgatan 1 A-21 B.

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt och 12 parkeringsplatser, 3 gästparkeringar samt 11 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok
10	12

Total tomtarea:	5 433 kvm
Total bostadsarea:	1 738 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-03-31.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2	Kabel-TV
Tele2	Bredband
Öresundskraft	Elavtal avseende volym
Öresundskraft	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex	Skadedjursbekämpning

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 7 062 kr och planerat underhåll för 324 769 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-09-30 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 515 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 296 kr per kvm.

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Underhåll av balkonger	2022
Rengöring av cementplattor	2022
Nersågning samt uppgrävning av buskar	2022
Målning av ventilationshuvor	2021
Byte av rötskadad panel samt målning på förråd och balkongräcken	2021
Underhållsspolning	2021
Målning av balkongräcken och förråd	2021
Byte av panel och räcken på balkonger	2021
Målning av entrédörrar	2020
Målning av förråd och byte rötskadat förråd	2020/2019
Målning utvändigt servicehus och garage	2019
Byte av värmeväxlare och styrutrustning i undercentral	2019
Byte av skadade bärande delar under altaner	2019
Injustering golvvärme i samtliga lägenheter	2019
Nya plåttak på förråden	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 12 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under 2022 har underhåll utförts i första hand sådant som varit planerat underhåll, efter besiktning har vi bytt balkongstomme och trall på de 5 balkonger som var mest angripna. Övriga flyttas fram till 2023 och åtgärdas där så erfordras. Byte av avbärrarplank på parkeringen har också utförts, översyn och lagning av sockeln på samtliga byggnader, dessa arbete har utförts av Åstorps Kakel och Bygg.

Rensning av samtliga ventilationskanaler har utförts av Climat 80 och Omnino. OVK har inte gjorts, ej behov efter som varje lägenhet har egen ventilation. I egen regi har vi renoverat stålinfattningarna till garageportarna samt applicerat nytt rostskydd. Vi har målat samtliga garageportar, miljöhusport och alla förrådsdörrar på innergården. Vi har också inoljat fronter och räcken till balkongerna på entrésidan. Vissa poster har flyttats i underhållsplanen.

Vi har även startat ombyggnaden av innergården och detta arbete fortgår. För 2023 göres en årlig underhållsbesiktning i övrigt följer vi underhållsplan. Service av ventilationen och filterbyte har utförts av EKM kontroll enligt avtal. Vi har även fått rengjort cementplattor på framsidan samt behandlat dem mot angrepp av beläggningar, detta har utförts av Nano Stone som skall göra en årlig behandling för att garantin för arbetet skall vara giltig i 15 år.

Styrelsen i brf Häxan 2

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har inga överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 29 medlemmar.
Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
Inga avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 29 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 januari 2023 med 5 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2020/2021*	2019/2020	2018/2019
Rörelsens intäkter	1 649	2 206	1 654	1 610
Resultat efter finansiella poster	33	72	-113	-90
Förändring av underhållsfond	190	112	-32	-64
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	79	275	155	210
Sparande kr / kvm	342	445	395	293
Soliditet (%)	29	28	27	27
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	918	918	918	900
Driftskostnad, kr / kvm	390	485	210	226
Energikostnad, kr / kvm	149	198	134	138
Ränta, kr / kvm	80	66	60	65
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	296	287	306	173
Lån, kr / kvm	4 896	4 965	5 051	5 189
Räntekänslighet (%)	5	4	6	6
Snittränta (%)	1,64	1,32	1,18	1,25

* Föreningen har förlängt räkenskapsår till 2020-09-01 - 2021-12-31.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande per kvm anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarea som beräkningsgrund

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	2 587 001	965 348	-140 749	72 386
Disposition enligt föreningsstämma			72 386	-72 386
Avsättning till underhållsfond		515 000	-515 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-324 769	324 769	
Årets resultat				32 521
Vid årets slut	2 587 001	1 155 579	-258 594	32 521

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-68 363
Årets resultat före fondförändring	32 521
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-515 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	324 769
Summa över/underskott	-226 073

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-226 073
-----------------------------------	-----------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2020-09-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 647 648	2 196 464
Övriga rörelseintäkter	3	949	9 468
Summa rörelseintäkter		1 648 597	2 205 932
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 009 892	-1 330 648
Övriga externa kostnader	7	-119 404	-268 306
Personalkostnader	8	-111 771	-105 426
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-236 291	-315 053
Summa rörelsekostnader		-1 477 358	-2 019 433
Rörelseresultat		171 239	186 499
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		805	181
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 523	-114 294
Summa finansiella poster		-138 718	-114 113
Resultat efter finansiella poster		32 521	72 386
Årets resultat		32 521	72 386

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,16	10 729 229	10 965 520
Summa materiella anläggningstillgångar		10 729 229	10 965 520
Summa anläggningstillgångar		10 729 229	10 965 520
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		66 751	64 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	64 142	51 982
Summa kortfristiga fordringar		130 893	116 222
<i>Kassa och bank</i>	12	1 472 456	1 293 117
Summa omsättningstillgångar		1 603 349	1 409 339
SUMMA TILLGÅNGAR		12 332 578	12 374 859

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 587 001	2 587 001
Underhållsfond		1 155 579	965 348
Summa bundet eget kapital		3 742 580	3 552 349
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-258 594	-140 749
Årets resultat		32 521	72 386
Summa fritt eget kapital		-226 073	-68 363
Summa eget kapital		3 516 507	3 483 986
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	5 046 791	2 114 291
Summa långfristiga skulder		5 046 791	2 114 291
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	3 462 150	6 514 650
Leverantörsskulder		78 762	24 702
Skatteskulder		6 868	1 012
Övriga skulder		42 192	24 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	179 308	211 306
Summa kortfristiga skulder		3 769 280	6 776 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 332 578	12 374 859

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2020-09-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	171 239	186 498
Avskrivningar	236 291	315 053
	407 530	501 551
Erhållen ränta	805	181
Erlagd ränta	-139 523	-114 294
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	268 812	387 438
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-14 671	-24 165
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	45 198	-34 854
Kassaflöde från den löpande verksamheten	299 339	328 419
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Utdelning andelar Riksbyggen	-	33 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	33 000
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	6 514 650	5 516 441
Amortering av låneskulder	-6 634 650	-5 666 441
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	-150 000
Årets kassaflöde	179 339	211 419
Likvida medel vid årets början	1 293 117	1 081 698
Likvida medel vid årets slut	1 472 456	1 293 117

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 20-100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2020-09-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 594 848	2 126 464
Hyror p-platser/garage	52 800	70 000
Summa	1 647 648	2 196 464

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2020-09-01- 2021-12-31
Övriga intäkter	949	9 468
Summa	949	9 468

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2020-09-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	725	6 761
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	9 871
VA & sanitet, installationer	-	24 695
Värme, installationer	1 119	4 618
Ventilation, installationer	3 475	2 965
El, installationer	1 743	-
Övriga installationer	-	31 960
Markytor	-	8 323
Vattenskador	-	13 425
Summa	7 062	102 618

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2020-09-01- 2021-12-31
VA & sanitet, installationer	-	18 688
Ventilation, installationer	-	31 896
Huskropp, tak	-	49 008
Huskropp, fasader	-	285 928
Huskropp, balkonger	278 649	-
Markytor	46 120	-
Summa	324 769	385 520

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2020-09-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	37 118	32 098
Teknisk förvaltning	77 924	184 524
Sotning	50 000	-
Besiktningkostnader	-	21 875
Snöröjning	25 238	42 759
Serviceavtal	49 953	35 464
Förbrukningsmaterial	31 482	11 545
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 481	-1 939
El	39 113	38 590
Uppvärmning	166 977	238 135
Vatten och avlopp	53 656	67 099
Avfallshantering	40 669	54 906
Försäkringar	21 447	27 264
Systematiskt brandskyddsarbete	844	1 182
Kabel-TV	38 776	28 540
Bredband	43 384	32 175
Kommunikationskostnader	-	28 293
Summa	678 061	842 510

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2020-09-01- 2021-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	3 363	4 484
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	10 609	4 060
Kontorsmateriel och trycksaker	980	3 341
Tele och post	1 788	1 210
Förvaltningskostnader	66 471	185 091
Revision	25 550	16 806
Jurist- och advokatkostnader	-	6 125
Bankkostnader	1 034	2 650
Övriga externa tjänster	7 500	42 620
Övriga externa kostnader	2 110	1 919
Summa	119 404	268 306

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2020-09-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	57 738	80 383
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Övriga arvoden	34 750	11 000
Utbildning	2 738	-
Summa	98 226	94 383
Sociala avgifter	13 545	11 043
Summa	111 771	105 426

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2020-09-01- 2021-12-31
Byggnader	236 291	315 053
Summa	236 291	315 053

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	23 245 083	23 245 083
-Mark	714 400	714 400
Utgående anskaffningsvärden	23 959 483	23 959 483
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-12 993 962	-12 678 909
	-12 993 962	-12 678 909
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-236 291	-315 053
	-236 291	-315 053
Utgående avskrivningar	-13 230 253	-12 993 962
 Redovisat värde	10 729 229	10 965 520
 <i>Varav</i>		
Byggnader	10 014 829	10 251 120
Mark	714 400	714 400
 Taxeringsvärden		
Bostäder	23 200 000	19 580 000
Lokaler	370 000	-
Totalt taxeringsvärde	23 570 000	19 580 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>18 172 000</i>	<i>14 800 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	64 142	51 982
Summa	64 142	51 982

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	2 112	2 950
Transaktionskonto Handelsbanken	1 470 344	1 290 167
Summa	1 472 456	1 293 117

Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 462 150	6 514 650
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 046 791	2 114 291
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	8 508 941	8 628 941

Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	8 508 941	8 628 941
Summa	8 508 941	8 628 941

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	Lån löst	Lån löst	3 112 500	-	3 112 500	-
Stadshypotek	Lån löst	Lån löst	3 402 150	-	3 402 150	-
Stadshypotek	3,73 %	2025-06-30	-	3 112 500	60 000	3 052 500
Stadshypotek*	2,92 %	2023-06-01	-	3 402 150	60 000	3 342 150
Stadshypotek	1,13 %	2026-04-30	2 114 291	-	-	2 114 291
Summa			8 628 941	6 514 650	6 634 650	8 508 941

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	8 141	-
Förutbetalda intäkter	131 033	143 798
Upplupna revisionsarvoden	21 300	16 000
Upplupna driftskostnader	18 834	51 508
Summa	179 308	211 306

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	22 581 000	22 581 000
Summa ställda säkerheter	22 581 000	22 581 000

Underskrifter

Helsingborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Stewen Olsson
Styrelseordförande

Berit Claesson

Torbjörn Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Kjell Berggren
Medlemsrevisor

Brf Häxan 2, årsredovisning 2022






Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Mar 13 2023 12:32PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 640B32E24F4C1
MAR 13 2023 12:32PM

Registrerade händelser

Mar 10 2023 02:43PM	Linda Westh skickade dokumentet till deltagarna
Mar 10 2023 03:16PM	Stewen Olsson granskade dokumentet:
Mar 10 2023 03:19PM	 John Arne Stewen Olsson signerade dokumentet
Mar 13 2023 09:07AM	Torbjörn Hansson granskade dokumentet:
Mar 13 2023 09:08AM	 Ulf Åke Torbjörn Hansson signerade dokumentet
Mar 10 2023 03:26PM	Berit Claesson granskade dokumentet:
Mar 10 2023 03:28PM	 Berit Claesson signerade dokumentet
Mar 13 2023 10:20AM	Kjell Berggren granskade dokumentet:
Mar 13 2023 10:23AM	 KJELL BERGGREN signerade dokumentet
Mar 13 2023 12:30PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Mar 13 2023 12:32PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Mar 13 2023 12:32PM	Dokumentet har signerats

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Häxan 2 org.nr 716438-9400

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Häxan 2 för år 2022

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 tryggt 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
- 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 vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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 avleg 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.

Malmö enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Kjell Berggren
Förtroendevald revisor

Brf Häxan 2, revisionsberättelse

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Mar 13 2023 12:32PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 640B3489BF2BE
MAR 13 2023 12:32PM

Registrerade händelser

Mar 10 2023 02:54PM	Linda Westh skickade dokumentet till deltagarna
Mar 13 2023 10:33AM	Kjell Berggren granskade dokumentet:
Mar 13 2023 10:35AM	 KJELL BERGGREN signerade dokumentet
Mar 13 2023 12:32PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Mar 13 2023 12:32PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Mar 13 2023 12:32PM	Dokumentet har signerats

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Arsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Arsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

