

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf Landskrona Häljarp Station 2**

769633-1094

Räkenskapsåret

2022








# STYRELSEN FÖR Brf Landskrona Häljarp Station 2


Org. nr: 769633-1094

Får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret


2022-01-01 - 2022-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 159 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b> kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	Föreningen har ingen Underhållsplan kan därför ej räkna på detta nyckeltal
	<b>Skuldsättning</b> 13743 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b> 19,8 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
	<b>Energikostnad</b> 194 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.

	<b>Tomträtt</b> NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	------------------------	--	--	--------------

---

	<b>Årsavgift</b> 693 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	--------------------------------	---	--	---

Styrelsen för Brf Landskrona Häljarp Station 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag som bildades 20161027.

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

#### *Fastigheten*

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i Egon Fastighet 4 AB från Egon Fastighet Holding AB den 10 mars 2017. Bolagets enda tillgång var fastigheten Landskrona Häljarp 18:2. I samband med förvärvet av aktierna har fastigheten överlåtit genom transportköp den 14 mars 2017 så att de blivit direktägda av bostadsrättsföreningen. Vidare har föreningen den 1 mars 2019 tecknat ett totalentreprenadsavtal med Egon Property AB om uppförande av föreningens hus. Om föreningen i framtiden säljer fastigheten kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten ( ca 45 miljoner kr) vid förvärvstidpunkten.

Föreningen äger fastigheten Landskrona Häljarp 18:2. Föreningens fastighet består av 5 huskroppar i 2 plan med totalt 35 lägenheter. Föreningen har 7 garageplatser och 49 p-platser. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 2588 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-26.

Styrelse under verksamhetsåret		Vald år
Ordförande	Martin Harlenbäck	2022 (vald på 1 år)
Vice ordförande	Anette Erlandsson	2022 (vald på 1 år)
Ledamot	Peter Paulsson	2022 (vald på 1 år)
Ledamot	Emma Andersson	2022 (vald på 1 år)
Ledamot	Embla Joakimsdotter	2022 (vald på 1 år, avgick hösten, 2022)
Suppleant	Torbjörn Knutsson	2022 (vald på 1 år)
Suppleant	Katarina Larsson	2022 (vald på 1 år)

Hösten 2022 avgick ledamot Embla Joakimsdotter på egen begäran, då hon flyttade från föreningen. I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter samt bägge suppleanter, alla valda på ett år.

Styrelsen har haft 12 sammanträden under året.

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna. *ll*

Revisor är BoRevision i Sverige AB och som föreningsvald revisor Afrodita Cristea från BoRevision AB.

Valberedning är My Petersen för kommande årsmöte.

Föreningen har inga anställda.

Till styrelsen har ett arvode på ett prisbasbelopp varit till förfogande enligt beslut av ordinarie föreningsstämma 2022-04-26. Totalt har 34 359 kr utbetalats under året.

Föreningen har sitt säte i Häljarp.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Föreningen anlidade företaget Gar-Bo för att genomföra en garantibesiktning i början av året. Totalentreprenadsavtal Egon Property AB har därefter åtgärdat garantiärenden med dessa protokoll som underlag. Under våren asfalterades föreningens väg. I övrigt har ingen större projekt genomförts. Föreningen har haft två olika gemensamma fixardagar. Styrelsen uppmuntrar alla medlemmar att bidra till att tillsammans hålla utomhusmiljön i gott skick.

#### ***Ekonomi***

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 693 kr/m<sup>2</sup>. Den för år 2023 upprättade budgeten visade att det fanns ett behov av avgiftshöjningar. Styrelsen beslutade i ett första skede att höja månadsavgifterna från 1 januari 2023 med 10 %, för att därefter utvärdera och vid behov justera avgiften under året. Årsavgiften för 2023 kommer inledningsvis att uppgå till 762,5 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 35 566 485 kronor. Under året har föreningen amorterat 335 819 kronor.

#### ***Medlemsinformation***

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 personer. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 49 personer fördelat på 35 lägenheter och 5 garage. 38 medlemmar är röstberättigade.

Under året har 7 överlåtelse skett. *M*

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 837	1 822	1 842	63
Resultat efter avskrivningar	471	580	499	-1 002
Resultat efter finansiella poster	-141	113	88	-1 002
Balansomslutning	85 214	85 629	85 918	86 520
Eget kapital	49 327	49 468	49 355	49 266
Soliditet (%)	58	58	57	57
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	693	693	693	693
Fond för yttre underhåll	291	153	18	18

\*Ingår vatten, värme och renhållning

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	46 815 000	3 500 000	152 882	-1 113 336	113 109	<b>49 467 655</b>
Disposition av föregående års resultat:			137 700	-24 591	-113 109	<b>0</b>
Årets resultat					-141 038	<b>-141 038</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>46 815 000</b>	<b>3 500 000</b>	<b>290 582</b>	<b>-1 137 927</b>	<b>-141 038</b>	<b>49 326 617</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 137 927
årets förlust	-141 038
	<b>-1 278 965</b>

behandlas så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	140 454
i ny räkning överföres	-1 419 419
	<b>-1 278 965</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter. *M*



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 836 583	1 821 721
Övriga rörelseintäkter		13 433	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 850 016</b>	<b>1 821 721</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-625 921	-549 446
Övriga externa kostnader	4	-156 346	-90 214
Personalkostnader	5	-44 607	-54 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-552 198	-547 641
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 379 072</b>	<b>-1 241 443</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>470 944</b>	<b>580 278</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 098	1 100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-617 080	-468 269
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-611 982</b>	<b>-467 169</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-141 038</b>	<b>113 109</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-141 038</b>	<b>113 109</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-141 038</b>	<b>113 109</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	84 192 858	84 588 813
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>84 192 858</b>	<b>84 588 813</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>84 192 858</b>	<b>84 588 813</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	597 240	1 019 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	24 346	20 873
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>621 586</b>	<b>1 039 924</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	400 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>400 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 021 586</b>	<b>1 039 924</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>85 214 444</b>	<b>85 628 737</b>

## Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	50 315 000	50 315 000
Fond för yttre underhåll	290 582	152 882
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>50 605 582</b>	<b>50 467 882</b>

##### *Ansamlad förlust*

Balanserat resultat	-1 137 927	-1 113 336
Årets resultat	-141 038	113 109
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 278 965</b>	<b>-1 000 227</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>49 326 617</b>	<b>49 467 655</b>

#### Långfristiga skulder

11

Övriga skulder till kreditinstitut	11 753 732	23 690 637
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>11 753 732</b>	<b>23 690 637</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	23 812 753	12 211 667
Leverantörsskulder		42 601	32 239
Skatteskulder		4 160	4 160
Övriga skulder	12	20 553	10 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	254 028	211 668
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 134 095</b>	<b>12 470 445</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

85 214 444 85 628 737

## Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-141 038	113 109
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	552 198	547 641
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>411 160</b>	<b>660 750</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 474	-1 024
Förändring av leverantörsskulder	10 362	-46 655
Förändring av kortfristiga skulder	52 202	10 894
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>470 250</b>	<b>623 965</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-156 243	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-156 243</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-335 819	-366 348
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-335 819</b>	<b>-366 348</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-21 812</b>	<b>257 617</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 018 635	761 018
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>996 823</b>	<b>1 018 635</b> //

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

#### Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Småhus, bostadshyreshus och ägareheter nybyggda 2012 och därefter får hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning. *M*

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 794 060	1 794 060
Årsavgifter lokaler	21 000	21 000
Överlåtelseavgift	15 704	4 760
Pantförskrivningsavgift	4 809	1 904
Öresavrundning	-11	-3
Andrahandsuthyrningar	1 021	0
	<b>1 836 583</b>	<b>1 821 721</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Reparationer, bostäder	-23 862	-16 633
Elavgifter för drivkraft och belysning	-370 925	-303 844
Vatten	-131 280	-131 942
Sophämtning	-74 151	-72 602
Fastighetsförsäkringar	-20 873	-20 265
Fastighetsskatt	-2 080	-2 080
Justering fastighetsskatt, föreg år	0	-2 080
Snörenhållning	-2 750	0
	<b>-625 921</b>	<b>-549 446</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Postbefordran	-1 683	-1 272
Ersättning till revisor	-13 875	-15 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-48 064	-46 876
Överlåtelseavgift	-15 593	-4 752
Pantförskrivningsavgift	-5 790	-3 334
Konsultarvoden	-61 086	-14 098
Bankkostnader	-4 465	-4 017
Föreningsstämma/styrelsemöte	-547	-684
Föreningsverksamhet	-426	0
Övriga kostnader	-381	-181
Kontroll- Provnings- och Stämpelskatt	-4 436	0
	<b>-156 346</b>	<b>-90 214</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Styrelsearvoden	-34 359	-41 420
Sociala kostnader	-10 248	-12 722
<b>Totala löner och sociala kostnader</b>	<b>-44 607</b>	<b>-54 142</b>

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 234 271	54 234 271
Inköp	156 243	0
Mark	31 467 621	31 467 621
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>85 858 135</b>	<b>85 701 892</b>
Ingående avskrivningar	-1 113 079	-565 438
Årets avskrivningar	-552 198	-547 641
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 665 277</b>	<b>-1 113 079</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>84 192 858</b>	<b>84 588 813</b>
Taxeringsvärden byggnader	32 090 000	22 756 000
Taxeringsvärden mark	6 452 000	5 052 000
	<b>38 542 000</b>	<b>27 808 000</b>

### Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	36 635 000	36 635 000
	<b>36 635 000</b>	<b>36 635 000</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto HSB	596 823	1 018 635
Skattekonto	417	416
	<b>597 240</b>	<b>1 019 051</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	22 152	20 873
Upplupna ränteintäkter	2 194	0
	<b>24 346</b>	<b>20 873</b>

### Not 10 Kortfristiga placeringar

Kortfristig placering hos HSB Landskrona belopp 400 000, bindningstid 6 månader, ränta 2,5 %

### Not 11 Långfristiga skulder

23 812 753 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 335 819 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 33 734 745 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	23 812 753	12 211 667
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	11 753 732	23 690 637
	<b>35 566 485</b>	<b>35 902 304</b>

### Not 12 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	-10 305	-5 373
Lagstadgade sociala avgifter	-10 248	-5 338
	<b>-20 553</b>	<b>-10 711</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-163 877	-137 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-86 952	-72 305
Upplupna räntekostnader	-3 199	-1 778
	<b>-254 028</b>	<b>-211 668 //</b>

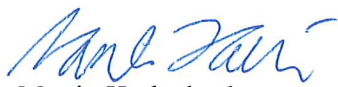


### Not Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

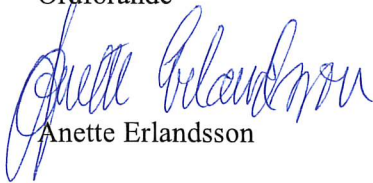
Häljarp 2023-02-13



Martin Harlenbäck  
Ordförande



Peter Paulsson



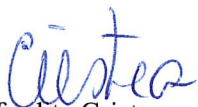
Anette Erlandsson



Emma Andersson

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-02-20



Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen utsedd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Landskrona Häljarp Station 2, org.nr. 769633-1094

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Landskrona Häljarp Station 2 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 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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.

#### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Mitt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och jag bestyrker den inte på något sätt. I samband med min revision av de finansiella rapporterna är mitt ansvar att läsa den andra informationen och när jag gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete jag har utfört, jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste jag rapportera detta. Jag har inget att rapportera i detta avseende.

#### 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

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 revisorssed 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 min 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 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 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. 

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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Landskrona Häljarp Station 2 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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:

- 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.

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 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 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 överträdelse 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.

Häljarp den 10/10/2023

Afrodită Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor







## Ordlista

**Årsredovisning:** Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

**Förvaltningsberättelsen:** Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

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

**Avskrivningar:** Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

**Balansräkningen:** Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

**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 kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

**Kassa och Bank:** Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

**Långfristiga skulder:** Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

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

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

**Ställda pantar:** Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

**Ansvarsförbindelser:** Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

**Soliditet:** visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

**Likviditet:** Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

**Revisionsberättelse:** Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

**Föreningsstämma:** Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

---

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona  
[www.landskrona.hsb.se](http://www.landskrona.hsb.se)



HSB - där möjligheterna bor