



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Eken 118:94

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

Styrelsen för Bostadsrättsförening Eken 118:94, org.nr 769628-9698, får härmed upprätta årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som förvärvade fastigheten Höganäs Viken 118:94 av Höganäshem AB 2017-11-30. Fastigheten är geografiskt belägen i Viken med adress Ringvägen 88-90,92 A-B, 94-96,98 A-B, 100-102,104 A-B, 106-108, 110 A-B, 112-114. Föreningen har sitt säte i Viken, Höganäs kommun. Föreningen registrerades hos bolagsverket 2017-10-22.

I föreningen upplåter man bostadsrättslägenheter i radhus i 1-1,5 våningsplan med en totalyta 1335 kvm. Av de 18 lägenheterna är 2 lägenheter per 2020-12-31 fortfarande hyresrättslägenheter. Föreningen har 21 bilplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök,	8 st
3 rum & kök,	7 st
4 rum & kök,	3 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Försäkringen inkluderar bostadsrättsförsäkring för medlemmarna.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Ny underhållsplan kommer färdigställas under början av året 2023.

Vi i styrelsen vill särskilt framhålla att föreningen inte kommer att ersätta medlemmar som själva har renoverat sina badrum tidigare. Styrelsens rekommendation är att avvakta med renovering tills dess att föreningens renovering av rör utförts.

Under året har följande underhåll gjorts:

- arbetet med att kontrollera el i lägenheter kommer att slutföras under året/början av 2023.
- byte stammar två lägenheter

Under de kommande 5-10 åren kommer följande större underhåll att göras:

- byte värmepanna
- byte värmeledningar
- löpande byte stammar/rör (påbörjat 2018)
- flytta dagvattenledning framför husen
- byte spillvattenledning
- asfaltera gångar och parkeringsplats
- installation laddstolpar på parkeringen
- fixa till vändplanen vid slutet av husen

Ekonomi

Föreningens likvida medel är placerade på ett affärskonto i Handelsbanken. Vid årets slut var den

sammanlagda behållningen ca 1 830 000 kr.

Årsavgifterna höjdes med 5 % per 1 mars 2022.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 10 % 1 januari 2023.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2022.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Udo Jahn, ordförande

Ola Larsson

Johanna Claesson

Det är alltid sittande styrelse som skriver under årsredovisningen vid påskriftstillfället. Om någon ledamot avgått kan en suppleant gå in och ta hens plats och skriva under.

Revisorer

Stämman beslutade att utse Cecilia Ståhl på Nyström & Partners som revisor.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 20, varav 16 röstberättigade. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 21, varav 16 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	979	942	917	926
Årets resultat, tkr	-696	-493	-635	-570
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-751	-493	-635	-495
Soliditet (%)	62	63	64	63
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	671	639	639	637
Driftskostnader, kr/kvm	1 033	698	636	642
Lån, kr/kvm	6 596	6 625	6 658	6 688
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	-	-	29 004	23 210

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Nyckeltalet årsavgifter beräknas endast på boendeytan på bostadsrätterna medan de andra nyckeltalen beräknas på totala ytan (inkl hyresrättslägenheternas yta) i fastigheten (1335 kvm).
De åren det endast har skett en överlåtelse redovisas inte detta som nyckeltal.

Förändring i eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	14 388 000	3 404 083	-	-1 374 497	-492 782
Disposition enligt stämmobeslut				-492 782	492 782
Från fond för yttre underhåll			-12 500	12 500	
Till fond för yttre underhåll			68 000	-68 000	
Årets resultat					-695 900
Vid årets slut	14 388 000	3 404 083	55 500	-1 922 779	-695 900

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-695 900	-492 782
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	12 500	20 000
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-68 000	-20 000
Resultat efter disposition av underhåll	-751 400	-492 782

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 922 779,00
Årets resultat	-695 899,49
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag:	-2 618 678,49

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	979 194	941 976
Övriga rörelseintäkter	2	353 685	168 029
Summa rörelseintäkter		1 332 879	1 110 005
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 378 591	-931 939
Övriga externa kostnader	4	-75 131	-141 035
Personalkostnader och arvoden	5	-120 074	-69 334
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-325 242	-325 242
Summa rörelsekostnader		-1 899 038	-1 467 550
Rörelseresultat		-566 159	-357 545
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 284	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 025	-135 237
Summa finansiella poster		-129 741	-135 237
Resultat efter finansiella poster		-695 900	-492 782
Resultat före skatt		-695 900	-492 782
Årets resultat		-695 900	-492 782

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	21 701 816	22 027 058
Pågående nyanläggningar		903 213	568 890
Summa materiella anläggningstillgångar		22 605 029	22 595 948
Summa anläggningstillgångar		22 605 029	22 595 948
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		60 635	35 655
Övriga fordringar		33 966	13 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		123 125	38 660
Summa kortfristiga fordringar		217 726	88 247
Kassa och bank	7	1 829 767	2 429 963
Summa omsättningstillgångar		2 047 493	2 518 210
SUMMA TILLGÅNGAR		24 652 522	25 114 158

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		17 792 083	17 792 083
Fond för yttre underhåll		55 500	-
Summa bundet eget kapital		17 847 583	17 792 083
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 922 779	-1 374 497
Årets resultat		-695 900	-492 782
Summa ansamlad förlust		-2 618 679	-1 867 279
Summa eget kapital		15 228 904	15 924 804
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8,9	8 766 000	6 270 000
Summa långfristiga skulder		8 766 000	6 270 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	39 000	2 574 000
Leverantörsskulder		198 000	139 019
Aktuella skatteskulder		33 715	2 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		386 903	204 268
Summa kortfristiga skulder		657 618	2 919 354
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 652 522	25 114 158



NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). År 2017 upprättades årsredovisningen i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskrivningstid år:</i>
-stomme	118
-stammar värme	50
-el	40
-fönster	50
-yttertak	60
-dörrar	40
-staket	20
-ventilation	25
-fasad	25
-cykelförråd	25

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Not 1 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	795 064	763 224
Hyror	184 130	178 752
Summa	979 194	941 976

Årsavgifterna höjdes med 5 % per 1 mars 2022.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Debiterade kostnader el och vatten	353 685	168 029
Summa	353 685	168 029

Debiterade kostnader el & vatten samt övriga intäkter avser främst vidarefakturerings för gas och vattenavgifter.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El	39 216	31 280
Uppvärmning	991 137	452 004
Vatten	52 673	39 764
Renhållning	31 806	34 544
Fastighetsservice	49 912	72 052
Försäkring	13 569	12 999
Kommunikation	16 632	16 632
Löpande underhåll	9 718	58 871
Planerat underhåll	12 500	92 761
Fastighetsavgift	161 428	121 032
Summa	1 378 591	931 939

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningskostnader	75 131	106 078
Juridiska kostnader	-	34 957
Summa	75 131	141 035

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode	91 770	50 000
Övriga arvoden	-	3 000
Sociala avgifter	28 304	16 334
Summa	120 074	69 334

Enligt stämmobeslut 2022 arvoderas styrelsen med 1,9 pbb per år. Styrelsen beslutade att inte utnyttja hela arvodet för 2021. 50.000 kr (exkl soc avgifter) till styrelsen är uppbokat för 2021 med utbetalning under 2022.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	16 008 627	16 008 627
Årets investeringar	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	16 008 627	16 008 627
Ingående ackumulerad avskrivningar	-1 044 725	-719 482
Årets avskrivningar	-325 242	-325 243
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 369 967	-1 044 725
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	7 063 155	7 063 155
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	7 063 155	7 063 155
Utgående redovisat värde byggnader och mark	21 701 815	22 027 057

Pågående nyanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	568 890	378 826
Årets anskaffningar (kallvattenledning stammar)	84 171	84 065
Årets anskaffningar (elarbeten)	250 152	105 999
Överfört till byggnader	-	-
Överfört till om- och tillbyggnader	-	-
Vid årets slut	903 213	568 890

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	10 394 000	5 986 000	16 380 000
Summa	10 394 000	5 986 000	16 380 000

Not 7 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken	1 829 767	2 429 963
Summa	1 829 767	2 429 963

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	1,64%	2027-06-01	2027-06-01	2 535 000	2 548 000
Stadshypotek	1,49%	2020-12-01	2030-12-01	2 535 000	2 548 000
Stadshypotek	3,91%	2027-12-01	2027-12-01	2 535 000	2 548 000
Stadshypotek	1,17%	2024-06-01	2024-06-01	1 200 000	1 200 000
Summa				8 805 000	8 844 000
Avgår kortfristig del				-39 000	-2 574 000
Varav långfristig del				8 766 000	6 270 000

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom det som ska amorteras det kommande året.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 8 610 000 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investerings är ej medräknade.

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	8 981 000	8 981 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	8 981 000	8 981 000



Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen det datum som framgår av våra underskrifter.

Viken,

Udo Jahn

Ola Larsson

Johanna Claesson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den dag som framgår av min underskrift.

Cecilia Ståhl
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557491255684

Dokument

890 Eken 118 94 årsredovisning 2022 sign.pdf
Huvuddokument
11 sidor
*Startades 2023-04-20 16:46:18 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2023-04-23 12:22:56 CEST (+0200)*

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Udo Jahn (UJ)
udde112233@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "UDO
JAHN"*
Signerade 2023-04-20 16:47:43 CEST (+0200)

Ola Larsson (OL)
ola.larsson@hovdingen.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLA
LARSSON"*
Signerade 2023-04-21 07:47:39 CEST (+0200)

Johanna Claesson (JC)
hasten.ridtjej@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHANNA CLAESSION"*
Signerade 2023-04-20 22:04:37 CEST (+0200)

Cecilia Ståhl (CS)
cecilia.stahl@crowe.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CECILIA STÅHL"*
Signerade 2023-04-23 12:22:56 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557491255684

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF EKEN 118-94

Org.nr. 769628-9698

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF EKEN 118-94 för år 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 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 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

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 EKEN 118-94 för år 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 tryggt 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 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.

Viken den

Digitalt signerad av
Cecilia Ståhl
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557491253821

Dokument

890 BRF EKEN 118 94 2022 Revisionsberättelse.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-04-20 16:29:20 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-04-23 12:24:36 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Cecilia Ståhl (CS)

cecilia.stahl@crowe.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"CECILIA STÅHL"

Signerade 2023-04-23 12:24:36 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



ORDLISTA

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

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

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

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. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne