

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Flygeln i Perstorp

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Flygeln i Perstorp med säte i Perstorp org.nr. 737600-0860 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Perstorp kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Flygeln 1	1963-01-01	1964 och 1965

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
82	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7726
51	garageplatser	292
68	p-platser	0
Totalt 201 objekt		8018

Föreningens lägenheter fördelas på: 37 st 3 rok, 37 st 4 rok, 8 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Hans Håkansson	Ordförande	2021-06-01
Folke Liljekvist	Ledamot	2021-06-01
Ingegerd Isaksson	Ledamot	2022-06-01
Katarina Mårtensson	Ledamot	2019-06-01
Camilla Sniadowka	Ledamot	2022-06-01
Johan Thoresson	Ledamot	2021-06-01
Janeric Ohlsson	Suppleant	2021-06-01

AC

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hasse Håkansson, Folke Liljekvist, Johan Thoresson, Janerik Olsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Folke Liljekvist, Ingegerd Isaksson, Hans Håkansson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Michael Berhardsson med Michael Wegner som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Sofie Andersson (sammankallande), Alexander Liljekvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01. På stämman deltog 18 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-30.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte garageportar

Nya plank på 2 våningshusen

Taktvätt av alla byggnader

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1990	Omläggning av yttertak med avvattningsystem
1993	Byte fönster och entrédörrar
1999-2000	Byte kulvertledning för värme och vatten
2008-2009	Byggnation av garage
2008, 2010	Byggnation av miljöhus
2012	Renovering av värmesystem
2014	Installation av fibernät
2016	Renovering av lekplats och anskaffning av lekutrustning
2022	Byte garageportar

Ab

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

Solceller på gagagetaken, planerad byggstart 2024

Stambyte

Byte av takpannor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 102 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 102.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	85	85	125	127	121
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	196	194	174	168	171
Driftskostnad, kr/kvm	378	390	343	331	324
Årsavgifter, kr/kvm	464	464	464	464	454
Totala intäkter, kr/kvm	484	493	486	468	468
Nettoomsättning, tkr	3 726	3 726	3 728	3 613	3 548
Resultat efter finansiella poster, tkr	-663	-35	551	329	796
Soliditet, %	86	89	91	89	89

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

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

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

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

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

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

As

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	861 140	0	0	861 140
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 436 042	0	-894 191	7 541 851
S:a bundet eget kapital, kr	9 297 182	0	-894 191	8 402 991
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 756 949	-35 235	894 191	4 615 905
Årets resultat, kr	-35 235	35 235	-662 814	-662 814
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 721 714	0	231 377	3 953 091
S:a eget kapital, kr	13 018 896	0	-662 814	12 356 082

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 173 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 067 191 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 721 714
Årets resultat, kr	-662 814
Reservation till underhållsfond, kr	-173 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 067 191
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 953 091

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 953 091

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter *AO*

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 726 136	3 726 006
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 288	84 865
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 740 424	3 810 871
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 917 207	-3 015 747
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 067 191	-501 147
Övriga externa kostnader	Not 6	-120 355	-95 268
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-111 115	-96 961
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-254 709	-189 640
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 470 576	-3 898 762
RÖRELSERESULTAT		-730 152	-87 892
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		70 472	55 835
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 134	-3 178
SUMMA FINANSIELLA POSTER		67 338	52 657
ÅRETS RESULTAT		-662 814	-35 235

A0

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	3 704 499	2 638 844
Inventarier och installationer	Not 10	122 958	173 352
Summa materiella anläggningstillgångar		3 827 457	2 812 196
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 827 957	2 812 696
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 324	1
Avräkningskonto HSB		167 616	69 259
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	13 611	13 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	42 655	49 812
Summa kortfristiga fordringar		227 206	132 669
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	8 500 000	11 000 000
Summa kortfristiga placeringar		8 500 000	11 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		0	422
Bank	Not 15	1 779 882	733 603
Summa kassa och bank		1 779 882	734 025
Summa omsättningstillgångar		10 507 088	11 866 694
SUMMA TILLGÅNGAR		14 335 045	14 679 390

A^o

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	861 140	861 140
Fond för yttre underhåll	7 541 851	8 436 042
Summa bundet eget kapital	8 402 991	9 297 182
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 615 905	3 756 949
Årets resultat	-662 814	-35 235
Summa fritt eget kapital	3 953 091	3 721 714
Summa eget kapital	12 356 082	13 018 896
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Medlemmarnas inre fond	Not 16 639 657	708 812
Leverantörsskulder	679 916	315 696
Aktuell skatteskuld	Not 17 162 661	87 517
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 1 126	2 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 495 603	545 965
Summa kortfristiga skulder	1 978 963	1 660 494
Summa skulder	1 978 963	1 660 494
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 335 045	14 679 390

AO

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-730 152	-87 892
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	254 709	189 640
	<u>-475 443</u>	<u>101 748</u>
Erhållen ränta	68 555	55 835
Erlagd ränta	-3 134	-3 178
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-410 022</u>	<u>154 405</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 737	-12 040
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	318 469	289 769
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-85 817</u>	<u>432 135</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 269 970	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-156 968
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 269 970</u>	<u>-156 968</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 355 787	275 167
Likvida medel vid årets början	11 803 284	11 528 117
Likvida medel vid årets slut	10 447 498	11 803 284
	<u>-1 355 787</u>	<u>275 167</u>

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

AO

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden. *Ac*

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 581 016	3 581 016
Hysesintäkt garage och bilplatser	131 862	130 490
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	13 258	14 500
	<u>3 726 136</u>	<u>3 726 006</u>
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	55 789
Övrigt	14 288	29 076
	<u>14 288</u>	<u>84 865</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-140 936	-246 455
El	-123 361	-83 786
Uppvärmning	-959 838	-1 015 505
Vatten	-429 126	-401 029
Renhållning	-197 954	-178 139
Bevakningskostnader	-45 297	-33 584
TV, bredband, iptelefoni	-208 061	-197 922
Obligatoriska besiktningar	0	-1 200
Förvaltningskostnader	-521 213	-570 074
Försäkringar	-68 070	-64 747
Fastighetsskatt	-223 080	-223 080
Övriga driftskostnader	-270	-225
	<u>-2 917 207</u>	<u>-3 015 747</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-475 635	-43 750
Underhåll huskropp utvändigt	-102 250	-162 326
Underhåll tak	-461 250	0
Underhåll garage och bilplatser	0	-16 443
Underhåll övrigt	-28 056	-278 628
	<u>-1 067 191</u>	<u>-501 147</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 875	-9 875
Övriga förvaltningskostnader	-5 079	-10 387
Kostnader överlåtelse och panter	-17 378	-19 137
Föreningsverksamhet	-41 062	-19 975
Kontorsutrustning och -material	-3 546	-5 072
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 604	-1 743
Medlemsavgifter HSB	-25 600	-25 600
Stämma och styrelse	-8 211	-3 479
	<u>-120 355</u>	<u>-95 268</u>

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-45 400	-32 905
Löner för anställda	-6 020	-3 780
Vicevärdsarvode	-30 000	-29 000
Övriga arvoden	-5 100	-8 360
Övriga personalkostnader	-4 279	-1 136
Revisionsarvode	-4 000	-6 000
Sociala avgifter	-16 316	-15 780
	<u>-111 115</u>	<u>-96 961</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-193 691	-168 024
Markanläggningar	-10 625	0
Installationer och inventarier	-50 394	-21 616
	<u>-254 709</u>	<u>-189 640</u>

As

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2083

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 211 988	7 480 392
Årets investering byggnader	420 000	2 731 596
Ingående anskaffningsvärde mark	174 893	174 893
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	0	2 731 596
Omklassificering markanläggning	849 970	-2 731 596
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 656 851	10 386 881

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 748 037	-6 339 739
Årets avskrivningar byggnader	-193 691	-168 024
Omklassificering markanläggningar	0	-1 240 274
Årets avskrivningar markanläggningar	-10 625	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 952 352	-7 748 037

Utgående redovisat värde

3 704 499 2 638 844

Redovisade värden byggnader	2 690 261	3 704 225
Redovisade värden mark	174 893	174 893
Redovisade värden markanläggningar	839 345	-1 240 274

Fastighetsbeteckning: Flygeln 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1964	21 626 000	8 118 000	29 744 000	29 744 000
		21 626 000	8 118 000	29 744 000	29 744 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	0	0
varav i eget förvar	7 271 284	7 271 284
Summa ställda säkerheter	7 271 284	7 271 284

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	251 968	95 000
Årets investeringar	0	156 968
Utgående anskaffningsvärden	251 968	251 968

Ingående avskrivningar	-78 616	-57 000
Årets avskrivningar	-50 394	-21 616
Utgående avskrivningar	-129 010	-78 616

Utgående redovisat värde

122 958 173 352

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

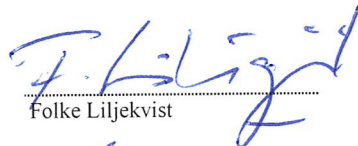
A0

	2022-12-31	2021-12-31
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	13 611	13 597
	13 611	13 597
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Upplupna ränteintäkter	2 833	916
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 822	48 896
	42 655	49 812
Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR		
	Räntesats	Konv.datum
Placering HSB 3 mån		
		0
Placering HSB 6 mån	2,40%	2023-06-26
		8 500 000
		0
		8 500 000
		11 000 000
Not 15 BANK		
Sparbanken Skåne	1 779 882	733 603
	1 779 882	733 603
Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	708 812	772 004
Uttag	-69 156	-63 192
	639 657	708 812
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	162 661	87 517
	162 661	87 517
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	840	840
Arbetsgivaravgifter	286	286
Övriga kortfristiga skulder	0	1 378
	1 126	2 504

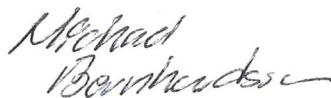

AC

	2022-12-31	2021-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	148 348	148 833
Upplupen revision	10 500	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	305 296	296 079
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 459	91 053
	<u>495 603</u>	<u>545 965</u>

Perstorp 2023-04-13


Camilla Sniadowka
Folke Liljekvist
Hans Håkansson
Ingegerd Isaksson
Johan Thoresson
Katarina Mårtensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-13


Michael Bernhardsson
Revisor vald av föreningsstämman
Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Flygeln i Perstorp, org.nr. 737600-0860

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Flygeln i Perstorp för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

AS

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Flygeln i Perstorp för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Perstorp den 13/11 2023

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Michael Berhardsson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.