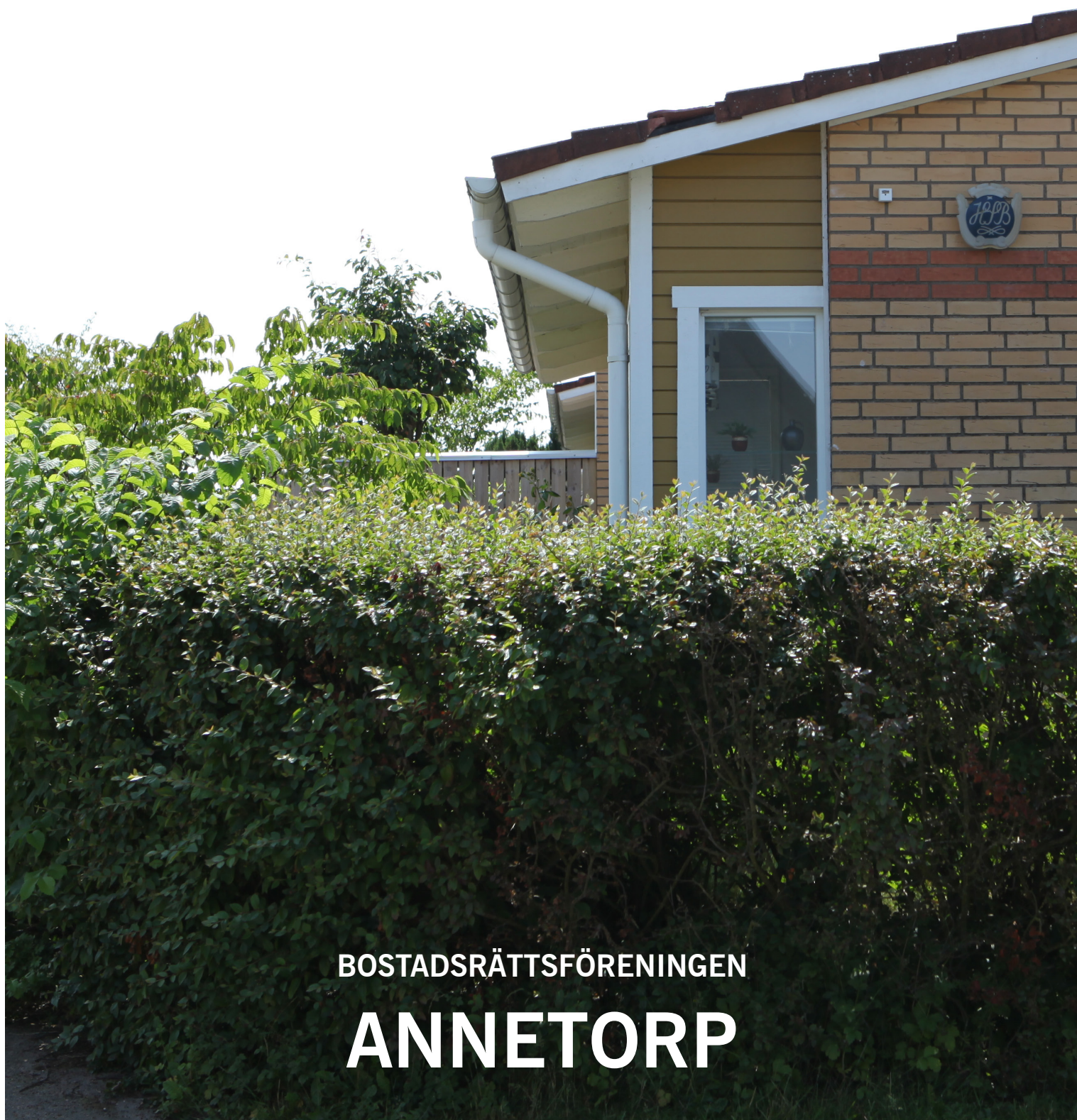




HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2022



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

ANNETORP



STYRELSEN FÖR HSB Brf Annetorp

Org. nr: 716438-4286

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 509 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

Styrelsens kommentarer

Föreningens sparande ligger på en hög nivå.

	Investeringsbehov 166 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.	
---	--	---	--	--

Styrelsens kommentarer

Vi har en 50-årig uppdaterad underhålls- och investeringsplan som vi uppdaterar årligen.

	Skuldsättning 6284 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
---	-------------------------------------	--	--	--

Styrelsens kommentarer

Skuldsättningen ligger på en normal nivå, vilket är positivt för att klara framtida investeringsbehov och kostnadsökningar.

	Räntekänslighet 10,8 %	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 %
---	----------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Räntekänsligheten ligger på en hög nivå, vilket kan förbättras om vi gör en extra amortering vid nästa villkorsändrings tillfälle. Vi har ett lån som ska omsättas den 30/9 2023.

	Energikostnad 45 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.
---	-----------------------------------	---	---	--

Styrelsens kommentarer

Det ingår inga värmekostnader i nyckeltalet. Varje lägenhet har egen värmepanna.

	Tomträtt 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
---	------------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Tomträtt

	Årsavgift 723 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilda 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.
---	--------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna för 2023 med 3 % för att täcka föreningens framtida behov.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Styrelsen för HSB Brf Annetorp i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1989.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Väringen 1 med adress Hedebyvägen 10-31, vilken innehåller 17 lägenheter och 1 lokal bostadsrätt med en total yta av 1 671 kvm. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

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.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 8/5 2018.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2022.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Fredrica Lindskog	2022 (2 år)
Vice ordförande	Per Bogren	2021 (2 år)
Sekreterare	Carina Hedin	2021 (2 år)
Utsedd av HSB	Eva Somfai	

I tur att avgå vid kommande stämma är Per Bogren och Carina Hedin.

Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden (inkluderar det konstituerande mötet).

Firmatecknare är Carina Hedin, Fredrica Lindskog och Per Bogren 2 i förening.

Revisor har varit Angela Noël och revisorssuppleant har varit Roger Karlsson samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Fredrica Lindskog med Per Bogren som ersättare.

Valberedning har bestått av Lars Sandberg (sammankallande) och Kerstin Persson.
Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 19 320 kronor.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes löpande under året.

Lindsells har varit ute och bytt ut filterna i ventilationen i föreningen och också rengjort utsugningsventiler. Underhåll och reparationer har skett enligt underhållsplanen.

Underhållsspolning av avloppet har utförts.

Slutbetalningen av asfalteringen belastar 2022 års räkenskaper.

Underhållsplanen har uppdaterats enligt fastighetsbesiktningen.

Vi ligger väl framme i UH-planen efter de stora reparationsprogram som tidigare genomförts.

Ekonomi:

Styrelsen har beslutat om att inte höja årsavgifterna för 2022. Årsavgifterna kommer under 2022 att uppgå till i genomsnitt 722 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Styrelsen Beslutade att höja årsavgifterna från första januari 2023 med tre procent. Årsavgifterna kommer att uppgå till 744kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 499 752 kronor.

Under året har föreningen amorterat 553 456 kronor.

Framtida underhåll:

Inget konstadskrävande föreligger vad beträffar framtida underhåll.

Styrelsen planerar att måla samtliga husfasader. Uppfrächning av skolans utemiljö.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 23. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 25, varav 19 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett.



Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 481	1 479	1 463	1 462	1 472
Resultat efter avskrivningar	317	-173	323	567	840
Resultat efter finansiella poster	212	-296	171	387	630
Eget kapital	7 807	7 595	7 891	7 720	7 334
Balansomslutning	18 767	19 701	20 108	20 701	20 718
Soliditet (%)	42	39	39	37	35
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	722	722	715	715	715
Fond för yttre underhåll	2 119	2 587	2 577	2 391	2 003

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*Ingår vatten, kabel TV och renhållning

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 889 757	2 587 173	3 413 995	-295 615	7 595 310
Disposition enligt stämmobeslut		-468 141	172 526	295 615	0
Årets resultat				212 109	212 109
Belopp vid årets utgång	1 889 757	2 119 032	3 586 521	212 109	7 807 419

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 586 521
årets vinst	212 109
	3 798 630

disponeras så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-436 468
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	466 000
i ny räkning överföres	3 769 098
	3 798 630

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



Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 480 961	1 479 004
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 480 961	1 479 004
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-841 106	-1 337 469
Övriga externa kostnader	4	-94 960	-87 980
Personalkostnader	5	-25 348	-24 654
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-202 127	-202 144
Summa rörelsekostnader		-1 163 541	-1 652 247
Rörelseresultat		317 420	-173 243
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	19 421	12 865
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-124 732	-135 237
Summa finansiella poster		-105 311	-122 372
Resultat efter finansiella poster		212 109	-295 615
Resultat före skatt		212 109	-295 615
Årets resultat		212 109	-295 615



Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8, 9

16 303 839

16 505 966

Summa materiella anläggningstillgångar

16 303 839

16 505 966

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

10

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

16 304 339

16 506 466

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

112 991

Övriga fordringar

11

929 701

1 555 581

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

32 916

26 045

Summa kortfristiga fordringar

962 617

1 694 617

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar

13

1 500 000

1 500 000

Summa kortfristiga placeringar

1 500 000

1 500 000

Summa omsättningstillgångar

2 462 617

3 194 617

SUMMA TILLGÅNGAR

18 766 956

19 701 083



Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 889 757

1 889 757

Fond för yttre underhåll

2 119 032

2 587 173

Summa bundet eget kapital

4 008 789

4 476 930

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 586 521

3 413 995

Årets resultat

212 109

-295 615

Summa fritt eget kapital

3 798 630

3 118 380

Summa eget kapital

7 807 419

7 595 310

Långfristiga skulder

14

Övriga skulder till kreditinstitut

6 171 036

9 138 236

Summa långfristiga skulder

6 171 036

9 138 236

Kortfristiga skulder

14

Övriga skulder till kreditinstitut

4 328 716

1 914 972

Leverantörsskulder

3 184

17 978

Skatteskulder

28 715

22 555

Övriga skulder

15

292 658

259 870

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

135 228

752 162

Summa kortfristiga skulder

4 788 501

2 967 537

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 766 956

19 701 083

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	212 109	-295 615
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	202 127	202 144
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	414 236	-93 471
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	112 991	-112 991
Förändring av kortfristiga fordringar	5 428	1 171
Förändring av leverantörsskulder	-14 794	16 672
Förändring av kortfristiga skulder	-577 986	498 289
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-60 125	309 670
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-553 456	-626 335
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-553 456	-626 335
Årets kassaflöde	-613 581	-316 665
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	3 043 072	3 359 737
Likvida medel vid årets slut	2 429 491	3 043 072



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.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

30-120 år

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift. Avgiften är det lägsta av ett kronotal per småhus (8 874 kr per lägenhet) eller 0,75 % av taxeringsvärdet för inkomståret.

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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 14 788 296 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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



Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	975 408	975 408
Årsavgifter lokaler, moms	541 608	541 608
Avgiftsbortfall bostäder	-168	-168
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond	-39 996	-39 996
Överlåtelseavgift	3 624	1 190
Pantförskrivningsavgift	483	952
Öresavrundning	2	10
	1 480 961	1 479 004

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Snörenhållning	2 067	-21 191
Trädgårdsskötsel	-13 498	-5 289
Serviceavtal	-24 760	-25 245
Reparationer, bostäder	-66 493	-28 573
Planerat UH bostäder	-436 468	-934 141
Elavgifter	-6 326	-4 422
Vatten	-68 398	-87 541
Sophämtning	-47 509	-45 293
Fastighetsförsäkringar	-17 814	-17 294
Kabel-TV	-21 948	-21 377
Fastighetsskatt	-139 960	-144 908
Verktyg/redskap m m	0	-2 195
	-841 107	-1 337 469

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial	0	-1 469
Postbefordran	-578	-534
Revisionsarvoden	-9 075	-8 294
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-53 274	-53 984
Överlåtelseavgift	-4 088	-1 190
Pantförskrivningsavgift	-965	-952
Konsultarvoden	-181	-4 808
Bankkostnader	-490	-1 210
Föreningsstämma/styrelsemöte	-6 733	-6 139
Medlemsavgift HSB	-9 400	-9 400
Förbrukningsinventarier	-10 175	0
Datakommunikation		0
	-94 959	-87 980

05

Not 5 Personalkostnader

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

	2022	2021
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	-19 320	-18 760
Arbetsgivaravgifter för arvoden	-6 028	-5 894
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	-25 348	-24 654

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter	1 166	1 639
Skattefria ränteintäkter	167	0
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar HSB	18 088	11 226
	19 421	12 865

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för långfristiga skulder	-124 732	-135 000
Kostnadsränta för skatter och avgifter	0	-26
Dröjningsräntor för leverantörsskulder	0	-211
	-124 732	-135 237

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden Byggnader	18 424 302	18 424 302
Mark	774 474	774 474
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 198 776	19 198 776
Ingående avskrivningar	-2 692 810	-2 490 666
Årets avskrivningar	-202 127	-202 144
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 894 937	-2 692 810
Utgående redovisat värde	16 303 839	16 505 966
Taxeringsvärden byggnader	13 568 000	13 568 000
Taxeringsvärden mark	9 911 000	9 911 000
	23 479 000	23 479 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	16 253 000	16 253 000
	16 253 000	16 253 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	210	12 509
Avräkningskonto HSB	929 491	1 543 072
	929 701	1 555 581

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkring	18 943	17 814
Förutbetalda kostnader	6 577	6 367
Upplupna ränteintäkter	7 396	1 864
	32 916	26 045



Not 13 Kortfristiga placeringar

Kortfristig placering HSB Landskrona 1 500 000, 6 mån, 0,63 % ränta.

Not 14 Skulder som avser flera poster

4 328 716 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 553 456 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 7 805 351 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 171 036	9 138 236
	6 171 036	9 138 236
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 328 716	1 914 972
	4 328 716	1 914 972

Not 15 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisningskonto för moms	-30 672	-21 361
Personalens källskatt	0	-5 626
Lagstadgade sociala avgifter	0	-5 894
Medlemmars reparationsfond/inre fond	-261 986	-226 989
	-292 658	-259 870

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	-15 662	-10 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-34 893	-660 570
Förutbetalda hyror och avgifter	-84 673	-81 270
	-135 228	-752 162



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.

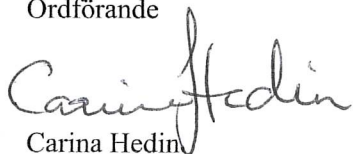
Landskrona 2023-05-02



Fredrica Lindskog
Ordförande



Per Bogren



Carina Hedin



Eva Somfai

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- 5-9



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd Revisor



Angela Noël
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Annetorp i Landskrona, org.nr. 716438-4286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Annetorp i Landskrona 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. Revisorens 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.

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.

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi 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 vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi 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.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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.

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 Annetorp i Landskrona 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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 trygghetssätt.

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.

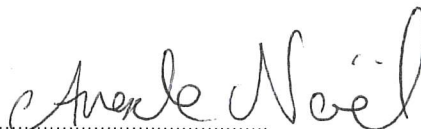
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Landskrona den 25/4 2023

9/5-2023



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Angela Noël
Av föreningen vald revisor

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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 panter: 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.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona