



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Harrie i Kävlinge



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Harrie i Kävlinge får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades den 23 november 1987 och nuvarande stadgar registrerades den 8 juli 2017. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Kävlinge.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1991 på fastigheten Fallhöjden 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheten består av flerbostadshus, kedjehus, radhus och småhus med adress Rinnbovägen i Kävlinge.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	32	2 188
3	50	4 419
4	16	1 528
5	4	510
	102	8 645

8 654 kvm är boytan, till detta tillkommer 2 040 kvm gemensamhetsutrymmen (cykel- och källarföråd, trapphus och tvättstugor) Rotundan på ca: 300 kvm. Total yta 10 985 kvm som ingår i värmekostnaden etc.
I boytan ingår de kvarvarande två bostadsrätterna som hyrs ut med 241kvm. Total bostadsrättsyta är 8 327 kvm.

Lokaler, hyresrätt	2	88
Parkeringsplatser	100	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-06-29, varvid 30 röstberättigade medlemmar var närvarande plus 6 fullmakter. Totalt 36 röstberättigade

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Namn	Roll
Annelie Klang	ordförande
Linda Nilsson	vice ordförande
Richard Leijonmark	sekreterare
Michael Laursen	vice sekreterare
Tommy Andersson	ledamot
Torbjörn Ugglå	suppleant avgick 2022-11-19

Av föreningen vald revisor har varit Lars Hergren med Ulf Persson som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Styrelsen har haft 15 styrelsemöte under år 2022 inklusive stämmor och byggmöte gällande fiber, målning och värmepumpar.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Skånska Energi	elavtal
Eon	uppvärmning med fjärrvärme
Sydantenn	kabel-TV
Sydantenn	bredband
HSB Skåne	teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	Brandskyddsavtal
Folksam	fastighetsförsäkring (fullvärde)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos folksam.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgenliga fastighetsbesiktning har utförts den 2022-10-03 av delar av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister kommer att åtgärdas under våren 2023.

Underhåll

År 2023 Målning av ytterdörrar läghus

År 2023 Belysning av trapphus

Fiberinstallation

Målat entredörrar höghus onkl soprumsdörrar i höghusen

Målat Entreparti Rotundan

Utökat sorteringskärl i miljörum

Bundet lån, låg ränta lång sikt.

Bytt till moderna styrutrustning en panna så alla styrutrustning är likvärdiga.

Termostater i allmännytor utbytta.

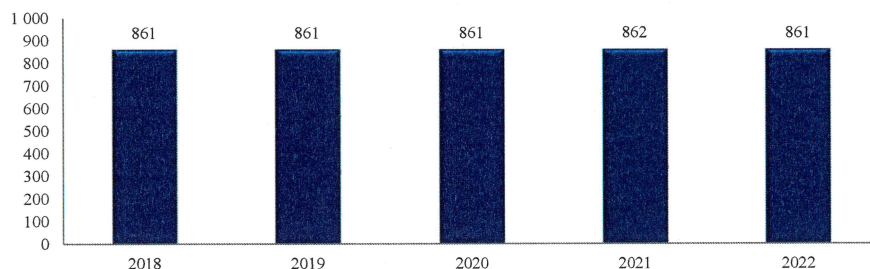
Påbörjat arbete med installation av värmepumpar i höghusen

Nytt fläktsystem som är tryckstyrkt i höghusen.



Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 861 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2023 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 56 178 498 kr. Under året har föreningen amorterat 550 742 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	139
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	139

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 11 bostadsrätter överlåtits (förra året överlätts 15 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	7 673	7 726	7 721	7 733
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 730	285	50	-240
Eget kapital, tkr	7 473	7 653	6 304	6 255
Taxeringsvärde, tkr	109 464	99 864	75 406	75 406
-varav byggnad, tkr	81 142	72 342	57 610	57 610
Soliditet, %	11%	12%	10%	10%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	861	862	861	861
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	6 498	6 562	6 625	6 682
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	64	89	99	111
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	52%	57%	76%	77%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	182	225	162	157
lanspr. tagande underhållsfond/m ² byggn	242	145	185	147
Avskrivning/m ² byggnadsyta	89	75	75	71

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Rest på insatser ej inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 776 000	3 470 780	-1 964 043	1 258 875	-3 172 795	284 568	7 653 385
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:							
Balanseras i ny räkning					284 568	-284 568	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:							
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan				1 576 000	-1 576 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				-2 089 691	2 089 691		0
Upplåtelse av ny bostadsrätt		1 550 000	0				1 550 000
Årets resultat						-1 730 010	-1 730 010
Belopp vid årets utgång	7 776 000	5 020 780	-1 964 043	745 184	-2 374 536	-1 730 010	7 473 376

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-2 888 225
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 576 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	2 089 691
Årets resultat	-1 730 010
Summa till stämmans förfogande	-4 104 544

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-4 104 544
-------------------------	------------

3

*W
Gunn
AK*



Resultaträkning		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 672 689	7 725 712
Övriga rörelseintäkter	Not 3	696 670	349 957
Summa rörelseintäkter		8 369 359	8 075 669
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 694 651	-5 692 276
Övriga externa kostnader	Not 5	-199 293	-239 306
Personalkostnader	Not 6	-528 017	-493 376
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-773 369	-620 419
Summa rörelsekostnader		-9 195 330	-7 045 377
Rörelseresultat		-825 971	1 030 292
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		43 056	24 116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-947 095	-769 840
Summa finansiella poster		-904 039	-745 724
Resultat efter finansiella poster		-1 730 010	284 568
Resultat före skatt		-1 730 010	284 568
Årets resultat		-1 730 010	284 568

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large signature and the text "1/10 ak".

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	58 301 162	57 545 025
Summa materiella anläggningstillgångar		58 301 162	57 545 025

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		58 301 662	57 545 525
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar		23 851	19 615
Kundfordringar		102 772	0
Övriga fordringar	Not 10	149 425	103 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	233 919	166 399
Summa kortfristiga fordringar		509 967	289 449

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	4 400 000	3 200 000
Summa kortfristiga placeringar		4 400 000	3 200 000

Kassa och bank	Not 13	3 874 114	4 801 828
Summa kassa och bank		3 874 114	4 801 828

Summa omsättningstillgångar		8 784 080	8 291 277
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		67 085 742	65 836 802
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Handwritten notes and signatures:
 W
 al
 (Other illegible signatures)



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Harrie i Kävlinge

Org nr 716438-5499

Balansräkning

2022-12-31

2021-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	10 832 727	9 282 727
Fond för yttre underhåll	745 184	1 258 875
Summa bundet eget kapital	11 577 911	10 541 602

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 374 535	-3 172 794
Årets resultat	-1 730 010	284 568
Summa ansamlad förlust	-4 104 544	-2 888 225

Summa eget kapital

7 473 367

7 653 377

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	55 627 756	40 441 282
Summa långfristiga skulder		55 627 756	40 441 282

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	550 742	16 287 958
Leverantörsskulder		1 323 062	438 778
Skatteskulder		129 014	73 040
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	35 237	47 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 946 565	894 620
Summa kortfristiga skulder		3 984 620	17 742 143

Summa skulder

59 612 376

58 183 425

Summa eget kapital och skulder

67 085 742

65 836 802

37

W
BR
ak

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plansamt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 15 005 737 kr.

89

*W
J
ak*



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Harrie i Kävlinge

Org nr 716438-5499

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Arsavgifter bostäder	7 273 344	7 180 624
	Hysesintäkt bostäder	180 858	324 602
	Hysesintäkt garage och bilplatser	193 421	191 233
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	25 066	29 253
		7 672 689	7 725 712
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Försäkringsersättning	312 650	17 662
	Bidrag	246 376	319 270
	Övrigt	137 644	13 025
		696 670	349 957
Not 4 Driftkostnader			
	Reparationer	-620 816	-540 370
	El	-355 324	-280 442
	Uppvärmning	-2 161 889	-1 303 549
	Vatten	-391 697	-390 750
	Renhållning	-163 180	-155 776
	Bevakningskostnader	-136 536	-127 093
	TV, bredband, iptelefoni	-260 119	-179 194
	Obligatoriska besiktningar	-2 483	0
	Serviceavtal	-145 834	-152 003
	Hissar serviceavtal & besiktning	-46 796	-54 336
	Förvaltningskostnader	-801 499	-762 965
	Försäkringar	-116 643	-107 012
	Fastighetsskatt	-375 588	-360 768
	Periodiskt underhåll	-2 089 691	-1 257 063
	Övriga driftkostnader	-26 557	-20 954
		-7 694 651	-5 692 276
Specifikation till periodiskt underhåll			
	Underhåll övrigt	-2 089 691	-1 257 063
		-2 089 691	-1 257 063
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-10 938	-11 593
	Övriga förvaltningskostnader	-35 896	-24 724
	Kostnader överlåtelse och panter	-33 810	-43 098
	Föreningsverksamhet	-12 363	-8 850
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-13 412	-8 640
	Konsulter	-58 145	-105 102
	Förbrukningsinventarier	-3 129	0
	Medlemsavgifter HSB	-31 600	-31 600
	Samfällighets- och gemensamanläggning	0	-5 700
		-199 293	-239 306



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Harrie i Kävlinge

Org nr 716438-5499

Not 6 Personalkostnader			
		2 deltidsanställda	2 deltidsanställda
Medelantal anställda			
Arvode till styrelsen	-117 323		-140 700
Löner för anställda	-152 386		-128 534
Vicevärdsarvode	-90 528		-85 212
Övriga arvoden	-33 500		-6 500
Övriga personalkostnader	-4 679		-3 429
Revisionsarvode	-4 000		-4 000
Sociala avgifter	-125 600		-125 000
	<u>-528 017</u>		<u>-493 376</u>
Not 7 Avskrivningar			
Byggnader	-773 369		-620 419
	<u>-773 369</u>		<u>-620 419</u>

3

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like 'GR' and 'ak'.

Not 8 Byggnader och mark 2022-12-31 2021-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	100 224 868	100 224 868
Årets investering byggnader	1 529 506	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 707 300	1 707 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 461 674	101 932 168

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-13 283 793	-12 663 374
Årets avskrivningar byggnader	-773 369	-620 419
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 057 162	-13 283 793

Nedskrivning byggnader	-31 103 350	-31 103 350
------------------------	-------------	-------------

Utgående redovisat värde	58 301 162	57 545 025
---------------------------------	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	56 593 862	55 837 725
Redovisade värden mark	1 707 300	1 707 300

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1992	27 142 000	14 322 000	41 464 000	41 464 000
Bostäder hyreshus	1992	54 000 000	14 000 000	68 000 000	58 400 000
		81 142 000	28 322 000	109 464 000	99 864 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	99 010 000	99 010 000
Summa ställda säkerheter	99 010 000	99 010 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 Övriga fordringar

Avräkning HSB	52 957	29 532
Skattekonto	96 468	73 903
	149 425	103 435

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	128 968	111 383
Förutbetalda kabel-TV och bredband	91 600	43 483
Upplupna ränteintäkter	8 640	2 617
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 711	8 916
	233 919	166 399

Not 12 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-03-01	500 000	3 200 000
Placering HSB 3 mån	1,20%	2023-01-04	900 000	0
Placering HSB 3 mån	1,20%	2023-01-02	800 000	0
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-03-01	1 500 000	0
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-03-01	700 000	0
			4 400 000	3 200 000

Handwritten notes and signatures:
 9
 Plan
 ak
 lv

Not 13 Kassa och bank		
Kassa	2 906	2 906
SBAB	2 041 179	2 027 646
Sparbanken Skåne	1 830 028	2 771 275
	3 874 113	4 801 827

Not 14 Skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
SBAB Bank AB		3,39%	2032-04-16	15 741 089	0
SBAB Bank AB		1,59%	2024-03-08	15 414 051	50 742
SBAB Bank AB		1,42%	2030-05-09	11 710 034	200 000
SBAB Bank AB		1,29%	2026-10-12	13 313 324	300 000
				56 178 498	550 742

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **55 627 756**

Nästa års amortering av långfristig skuld 550 742

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **550 742**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,95%


Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 202 968

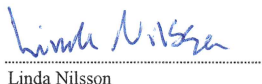
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 53 424 788

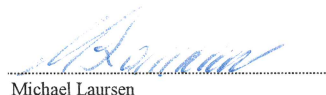
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	7 453	6 285
Personalens källskatt	9 604	2 133
Arbetsgivaravgifter	8 226	6 082
Övriga kortfristiga skulder	9 954	33 247
	35 237	47 747

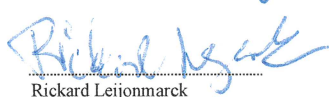
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	654 757	224 225
Upplupen revision	10 742	10 429
Förutbetalda årsavgifter och hyror	656 965	614 758
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	624 101	45 208
	1 946 565	894 620

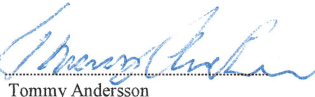
Kävlinge 10 5 2023


Anneli Klang


Linda Nilsson



Michael Laursen


Rickard Leijonmarck


Tommy Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-5-16


Lars Hergren
Revisor vald av föreningsstämman


Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Harrie i Kävlinge, org.nr. 716438-5499

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Harrie i Kävlinge 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.



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 Harrie i Kävlinge 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgar.

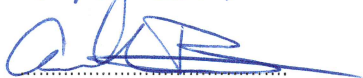
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

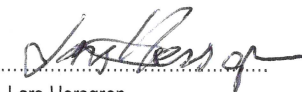
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Kävlinge den 16/5 2023

16/5-2023



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lars Hersgren
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 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos 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. 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 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.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

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

