



Brf Nordöstan

ÅRSREDOVISNING

2024

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går årsavgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

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

Har du rätt försäkring?

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

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



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

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

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

Styrelsen för Bostadsrättsförening Brf Nordöstan, org.nr 769615-2557, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 2008 och har sitt säte i Helsingborg. Föreningen äger fastigheten Arholma 5 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheten är geografiskt belägen i Rydebäck med adress Frösögatan 11.

Föreningen har 25 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 144 m². Föreningen har 11 garageplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök: 4 st
3 rum & kök: 17 st
4 rum & kök: 4 st

Byggnaden har under året varit fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar, föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Föreningen är delägare i två olika samfälligheter, Arholma Torg och Arholma Garage. I Arholma Torg ingår föreningen med 15% och den samfälligheten har hand om torget med bland annat snöskottning, skötsel av gångar och parkeringsplatser mm.

I Arholma Garage sektion 1 ingår föreningen med 9 andelar, sektion 1 innefattar garage och cykelförråd. I Arholma Torg Garage sektion 2 ingår föreningen med 21 %, sektion 2 innefattar värme- och vattenkostnader samt skötsel och underhåll av värmepanna mm.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har haft 5 styrelsemöte 24-109 till 24-113 under verksamhetsåret. Föreningsstämma hölls 25 april enligt sedvanlig tradition på restaurang Tegel. Uppslutningen var samma som föregående år 20 av 25 medlemmar fanns representerade. På stämman omvaldes Jan Holm, Alf Månsson och Peter Nilsson på 2 år.

Under verksamhetsåret har vår mångårige styrelsemedlem Alf Rollgard avlidit och Jonny Wåhlandere är avflyttad.

Underhållsplanen är ett levande dokument som styrelsen arbetar med kontinuerligt och är en fast punkt på vårt styrelsemöte. Den sista telemasten är nu också uppsagd och demonterad. På grund av försenad uppsägning erhålls en inestående/framtida hyresersättning på lite mer än 200 000 kr.

Samfällighetsföreningen Arholma garage som vår förening är andelsägare i har installation av fjärrvärme blivit klart. Denna investering innebär att föreningen slipper de osäkra och starkt varierade priser på el och gas.

Styrelsen har gjort ett avtal med vår part i gemensamhetsanläggning soprum. I stället för en fördelning av kostnader 48% Nordöstan, 52% Centrum 2, 52% gäller det 30% Nordöstan och 70% Centrum 2. Detta för att ge vårdcentral i centrum 2 möjlighet att ha del i gemensamhetsanläggning

Vidare har föreningen haft 5-årig garantibesiktning på fasadrenoveringen. På denna besiktning kom det föreningen kännedom att det finns en avvikelse med att fasad på kortsidorna plan 9 är av 1 stegstyp. Föreningen har gjort en fuktundersökning som är utförd av Sweco. *h*

På söderfasad upptäcktes en smärre fuktskada. Förhandling med ansvarig entreprenör Peab pågår och är inte klar under verksamhetsåret.

En OVK besiktning och brandskydds kontroll har utförts under verksamhetsåret

Under verksamhetsåret har 2 medlemmar lämnat föreningen.
Planerade åtgärder under de närmaste åren är omläggning av delar av yttertak plan 6 & 7.
Utbyte av balkongplåtar på delar av fastigheten. Målning av fasad norra gaveln.

Styrelsen har beslutat att inte höja avgiften för verksamhetsåret 2025


Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2024.

Styrelse vid årets slut:
Jan Holm, ordförande
Pär Nilsson, vice ordförande
Peter Nilsson, ledamot
Alf Månsson, ledamot
Alf Rollgard, ledamot (avliden sept-24)

Raul Wahlgren, suppleant
Jonny Wåhlander, suppleant (avflyttad under 2024).

Föreningsvald revisor har varit Afrodita Cristea, BoRevision AB.

Vid årets början hade föreningen 38 medlemmar och vid årets slut var det 37 medlemmar. 



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, (tkr)	2 173	1 964	1 869	1 866
Resultat efter finansiella poster, (tkr)	422	314	207	503
Resultat efter disposition av underhåll, (tkr)	379	70	178	314
Soliditet (%)	61	68	68	67
Årsavgift, (kr/kvm)	870	828	789	789
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86	85	-	-
Energikostnad el, värme och VA (kr/kvm)	177	271	-	-
Skuldsättning, (kr/kvm)	7 880	8 131	8 383	8 775
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	7 880	8 131	-	-
Sparande, (kr/kvm)	435	312	-	-
Räntekänslighet i (%)	9	10	-	-
Överlåtelsevärde i genomsnitt, (kr/kvm)	10 511	-	-	-

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Med undantag av årsavgiften och skuldsättning upplåten med bostadsrätt beräknas nyckeltalen (kr/kvm) utifrån totalytan på 2 144 kvm.

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

Resultat efter disposition tar hänsyn till planerade underhållskostnader enligt underhållsplan.

Årsavgiften är exklusive hushållsel.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus övriga intäkter som är av engångskaraktär (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Överlåtelsevärde visar snittpris per kvm för sålda bostadsrätter under året.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgiften behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

5	< 4%
4	4 - 7%
3	7 - 10%
2	10 - 20%
1	>20%

Under året har två bostadsrätter överlåts (enligt inflyttningsdatum).

Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställt BR	35 243 322		866 627	2 653 253	314 075
Disposition enligt stämmobeslut				314 075	-314 075
Från fond för yttre underhåll			-253 359	253 359	
Till fond för yttre underhåll			-297 000	-297 001	
Årets resultat					422 384
Vid årets slut	35 243 322		316 268	2 923 686	422 384

[Handwritten signatures and initials]

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	422 384	314 075
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	253 359	10 260
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-297 000</u>	<u>-254 135</u>
Resultat efter disposition av underhåll	378 743	70 200

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 757 144
Årets resultat	<u>422 384</u>
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	3 179 528

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 172 656	1 963 738
Övriga rörelseintäkter	2	98 394	114 565
Summa rörelseintäkter		2 271 050	2 078 303
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-927 311	-934 829
Övriga externa kostnader	4	-101 633	-89 945
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-372 065	-372 065
Summa rörelsekostnader		-1 401 009	-1 396 839
Rörelseresultat		870 041	681 464
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 169	18 554
Räntekostnader och liknande resultatposter		-475 826	-385 943
Summa finansiella poster		-447 657	-367 389
Resultat efter finansiella poster		422 384	314 075
Resultat före skatt		422 384	314 075
Årets resultat		422 384	314 075


 PMG. R.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	5		
Byggnader och mark		55 386 969	55 759 033
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>55 386 969</u>	<u>55 759 033</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>55 386 969</u>	<u>55 759 033</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		4 378	4 814
Övriga fordringar	6	29 446	67 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 380	34 489
Summa kortfristiga fordringar		<u>71 204</u>	<u>106 621</u>
Kortfristiga placeringar	8	514 160	-
Kassa och bank		737 057	1 251 953
Summa omsättningstillgångar		<u>1 322 421</u>	<u>1 358 574</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>56 709 390</u>	<u>57 117 607</u>

K

*Stjell.
P.W. J. B.*

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		35 243 322	35 243 322
Fond för yttre underhåll		1 076 810	866 627
Summa bundet eget kapital		36 320 132	36 109 949
<i>Balanserad vinst</i>			
Balanserat resultat		2 757 144	2 653 253
Årets resultat		422 384	314 075
Summa fritt eget kapital		3 179 528	2 967 328
Summa eget kapital		39 499 660	39 077 277
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	8 363 651	10 569 151
Summa långfristiga skulder		8 363 651	10 569 151
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 530 500	6 865 000
Leverantörsskulder		22 032	200 616
Aktuella skatteskulder		80 475	77 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		213 072	327 863
Summa kortfristiga skulder		8 846 079	7 471 179
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 709 390	57 117 607

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	422 384	314 075
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	<u>372 065</u>	<u>372 066</u>
	<u>794 449</u>	<u>686 141</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	794 449	686 141
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	35 417	-64 308
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-290 600</u>	<u>212 784</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	539 266	834 617
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-540 000</u>	<u>-540 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-540 000	-540 000
Årets kassaflöde	-734	294 617
Likvida medel vid årets början	1 251 953	957 336
Likvida medel vid årets slut	1 251 219	1 251 953
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Handelsbanken	737 057	1 251 953
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	<u>514 160</u>	<u>-</u>
	1 251 217	1 251 953

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten. *h*

Handwritten signature and initials in blue ink.

NOTER

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av enligt en annuitet plan. Från och med 2014 års bokslut är avskrivningsplanen rak och på 120 år räknat från föreningens byggår 2008. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
-Byggnader	Rak	120 år
-Fiberinstallation	Rak	10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Övrigt

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

Inkomstskatt

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

Not 1 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 865 604	1 776 780
Hyror	78 600	79 200
Antennanläggning	228 452	107 758
Summa	2 172 656	1 963 738

I årsavgiften ingår värme och vatten samt tv-avgift.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Övriga intäkter	71 363	87 534
Elstöd	-	27 031
Summa	71 363	114 565

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El/Energi	112 156	229 654
Uppvärmning	179 465	282 859
Vatten	86 866	68 460
Renhållning*	33 832	33 753
Fastighetsservice	70 253	110 851
Försäkring	34 489	31 467
Kommunikation	18 396	22 539
Löpande underhåll	97 746	105 261
Planerat underhåll	253 359	10 260
Fastighetsavgift	40 749	39 725
Summa	927 311	934 829

*52 % av kostnaderna för renhållning faktureras Rydebäck Centrum 2.

Under fastighetsservice ingår föreningens del av kostnader i Arholma Torg och Arholma garage.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningskostnader	60 946	52 373
Extern revision	17 250	14 125
Juridiska kostnader	8 670	8 008
Övriga externa kostnader	14 767	15 439
Summa	101 633	89 945

Förvaltningskostnader avser bland annat ekonomisk och administrativ förvaltning enligt avtal, administrativa tjänster utöver avtal, stämmor och styrelsemöten samt diverse inköp. *M*

PN

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	41 091 439	41 091 439
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	41 091 439	41 091 439
Ingående ackumulerad avskrivningar	-4 292 406	-3 920 341
Årets avskrivningar	-372 064	-372 065
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 664 470	-4 292 406
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	18 960 000	18 960 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	55 386 969	55 759 033

Föreningen skriver av byggnader enligt en 120-årig rak avskrivningsplan (K2).

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	30 000 000	5 000 000	35 000 000
Summa	30 000 000	5 000 000	35 000 000

Not 6 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	29 446	67 318
Övriga kortfristiga placeringar	-	-
Summa	29 446	67 318

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	3,558%	2025-03-30	2025-03-28	3 420 500	3 500 500
Stadshypotek	3,59%	2028-03-30	2028-03-30	3 420 500	3 500 500
Stadshypotek	0,88%	2026-06-30	2026-06-30	2 673 151	2 733 151
Stadshypotek	4,06%	2025-03-30	2025-03-30	2 905 000	3 005 000
Stadshypotek	0,82%	2025-03-30	2025-03-30	1 945 000	2 045 000
Stadshypotek	2,51%	2027-03-30	2027-03-30	2 530 000	2 650 000
Summa				16 894 151	17 434 151
Avgår kortfristig del				-8 530 500	-6 865 000
Varav långfristig del				8 363 651	10 569 151

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt SrfU8 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är också att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till ca 14 194 151 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	24 723 000	24 723 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	24 723 000	24 723 000

Not 8 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde
Handelsbanken placeringkonto	514 160

Underskrifter

Rydebäck, 25-02-20



Jan Holm



Pär Nilsson



Peter Nilsson



Alf Månsson

Min revisionsberättelse har lämnats 10/03 2025



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nordöstan, org.nr. 769615-2557

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nordöstan för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nordöstan för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 10.03 - 2025


.....
Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

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



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne