



Bostadsrättsföreningen FlemmingKronan

ÅRSREDOVISNING

2023

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 Bostadsrättsföreningen FlemmingKronan, org.nr 769614-3846, har upprättat årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen FlemmingKronan bildades år 2006. Den 17 juni 2014 köpte föreningen fastigheten Kronan 21 inklusive mark. Föreningen är ett privatbostadsföretag som har sitt säte i Helsingborg och ligger på Erik Dahlbergs Gata 43 samt Flemminggatan 10 och 12.

På fastigheten finns tre byggnader med 42 bostadslägenheter på sammanlagt 2 984 kvm, 1 lokal på 121 kvm, 6 garage och 6 carportar.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök:	11 st
2 rum & kök:	5 st
3 rum & kök:	7 st
4 rum & kök:	10 st
5 rum & kök:	9 st

Den sista december 2023 var 40 lägenheter bostadsrätter och 2 lägenheter hyresrätter.

Byggnaden har varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

HSB har utfört fastighetsbesiktning i samband med projektering av renoveringsarbete med start oktober 2022. Underhållsplanen har uppdaterats tillsammans med förvaltaren.

Under året har följande större åtgärder genomförts;
Slutförande av renoveringen av tak, balkonger och fasad

För de kommande 10 åren planeras;
Byte av fjärrvärmecentral, värmeledning, radiatorer och styrreglageenhet
Målning av trapphus
Byte av dagvattenledningar och dränledning
Stambyte/relining spillvatten och avlopp
Byte elstammar
Byte hissar
Omläggning asfalt

Under året har föreningen upplåtit en av de kvarvarande hyresrätterna.
Föreningen har under året extra amorterat ca 800 000 kr.

I samband med lånomläggning juni 2024 planerar styrelsen att extra amortera 1 500 000 kr. Detta kommer att innebära en totalt amortering under 2024 med över 2 000 000 kr vilket kommer att förbättra både räntekänslighet för år 2024 med ca 2% samt sänka lån per kvm med ca 700 kr/kvm

Den 1 januari 2023 höjs årsavgiften med 10%. Styrelsen planerar att höja avgifterna med 6% den 1 januari 2024.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 54 medlemmar och vid årets slut 55 medlemmar.

Ordinarie stämma hölls den 16 maj 2023.

Vid årets slut var styrelsens ledamöter Kjell Jonsson, (ordförande), Per Ohlsson, Jan Olof Rydström, Rwayda Khori och Reneé Tibblin.

Suppleanter har varit Kacper Pochyla och Annika Labunski.

Revisor har varit Alexandra Ong med Afrodita Cristea som suppleant, båda från BoRevision AB.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 901	2 723	2 480	2 417
Årets resultat, tkr	-234	-134	452	-600
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-255	151	167	-600
Soliditet	58%	54%	63%	63%
Årsavgiftsnivå för bostäder (kr/kvm)	878	780	775	745
Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna	87%	82%		
Energikostnader (kr/kvm)	173	188		
Lån (kr/kvm)	10 196	10 640	7 642	7 642
Lån (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	10 883	11 357		
Sparande (kr/kvm)	233	350		
Räntekänslighet	12	14		
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	-	40 096	34 761	30 845

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. 2023 ingår i årsavgift för bostäder värme, vatten samt bredband/tv-avgift.

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

Nyckeltal (kr/km) årsavgift samt lån upplåten med bostadsrätt beräknas utifrån bostadsyta för bostadsrätter på 2 909kvm. Övriga nyckeltal beräknas på fastighetens totala yta 3 105 kvm.

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

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.
I samband med extra amortering under 2024 kommer räntekänsligheten att sjunka till 10%.

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 1 bostadsrätter överlåtit (enligt inflyttningsdatum) samt 1 hyresrätt upplåtits.

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott 2023 beror på stora avskrivning av byggnad och inventarier samt ökade räntekostnader. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar aktivt för att förbättra föreningens ekonomiska ställning. Föreningen höjde årsavgifterna den 1 januari 2023 med 10 % och 2024 med 6 %. Styrelsen kommer framöver att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och kommer, vid behov, att höja avgifterna ytterligare framöver.

Förändringar i Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	42 994 250	2 445 000		-2 946 810	-134 268
Disposition enligt stämmobeslut				-134 268	134 268
Under året erlagda upplåtelseavgifter	1 706 625	988 375			
Från fond för yttre underhåll			-82 062	82 062	
Till fond för yttre underhåll			103 000	-103 000	
Årets resultat					-233 898
Vid årets slut	44 700 875	3 433 375	20 938	-3 102 016	-233 898

Tilläggsupplysning till resultaträkning

	2023-12-31	2022-12-31
Årets resultat	-233 898	-134 268
Från fond för yttre underhåll*	82 062	535 573
Till fond för yttre underhåll**	-103 000	-100 000
Resultat efter disposition av underhåll	-254 836	301 305

* Ska motsvara årets kostnad för planerat underhåll. Förra året täckte inte fonden kostnaderna.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 102 016
Årets resultat	-233 897
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-3 335 913

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 900 875	2 723 382
Övriga rörelseintäkter	2	35 008	111 012
Summa rörelseintäkter		2 935 883	2 834 394
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 152 337	-1 220 880
Planerat underhåll		-82 062	-535 573
Övriga externa kostnader	4	-191 250	-108 720
Personalkostnader och arvoden	5	-67 339	-59 074
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-901 594	-685 118
Summa rörelsekostnader		-2 394 582	-2 609 365
Rörelseresultat		541 301	225 029
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		63 996	13 705
Räntekostnader och liknande resultatposter		-839 195	-373 002
Summa finansiella poster		-775 199	-359 297
Resultat efter finansiella poster		-233 898	-134 268
Resultat före skatt		-233 898	-134 268
Årets resultat		-233 898	-134 268

R Tj PO RT JOK A°

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	72 120 290	64 278 687
Pågående nyanläggningar	7	-	6 120 894
Summa materiella anläggningstillgångar		72 120 290	70 399 581
Summa anläggningstillgångar		72 120 290	70 399 581
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		1 588	17 276
Övriga fordringar		5 474	5 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		104 106	82 716
Summa kortfristiga fordringar		111 168	105 151
<i>Kortfristiga placeringar</i>	8	3 625 000	-
<i>Kassa och bank</i>	9	1 203 188	8 505 487
Summa omsättningstillgångar		4 939 356	8 610 638
SUMMA TILLGÅNGAR		77 059 646	79 010 219

Ru Ki PO B Jon AO

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		48 134 250	45 439 250
Fond för yttre underhåll		20 938	-
Summa bundet eget kapital		48 155 188	45 439 250
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 102 016	-2 946 811
Årets resultat		-233 898	-134 268
Summa ansamlad förlust		-3 335 914	-3 081 079
Summa eget kapital		44 819 274	42 358 171
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	22 758 642	23 178 642
Summa långfristiga skulder		22 758 642	23 178 642
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	8 900 000	9 860 000
Leverantörsskulder		114 413	3 180 897
Aktuella skatteskulder		5 026	2 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		462 291	430 422
Summa kortfristiga skulder		9 481 730	13 473 405
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 059 646	79 010 218

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-233 898	-134 268
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	901 593	685 118
	<u>667 695</u>	<u>550 850</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	667 695	550 850
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-6 017	-25 708
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-3 026 676	3 102 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 364 998	3 627 213
Investeringsverksamheten		
Upplåtelse av lägenhet	2 695 000	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 627 303	-6 494 507
Kassaflöde från investeringsverksamheten	67 697	-6 494 507
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		9 983 000
Amortering av låneskulder	-1 380 000	-344 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 380 000	9 638 750
Årets kassaflöde	-3 677 301	6 771 456
Likvida medel vid årets början	<u>8 505 488</u>	<u>1 734 032</u>
Likvida medel vid årets slut	4 828 187	8 505 488

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the left, a signature in the middle, and a signature on the right with the initials 'A0' next to it.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1
Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponentens respektive värde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

- Byggnader	1,77%
-------------	-------

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.

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.



Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 428 057	2 199 936
Övriga årsavgifter	125 928	127 116
Hyror	346 890	396 330
Summa	2 900 875	2 723 382

I årsavgifter ingår värme och vatten, men inte hushållsel. Övriga årsavgifter är bredband och tv-avgift.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övriga avgifter	3 852	4 640
Övriga intäkter	6 292	106 372
Erhållet bidrag, elstöd	24 864	-
Summa	35 008	111 012

Övriga avgifter är avgifter för andrahandsuthyrning.
Övriga intäkter avser vidarefakturerings medlemmar samt försäkringsersättning.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	68 846	484 246
Uppvärmning	353 747	-
Vatten	115 423	101 243
Renhållning	48 643	45 253
Fastighetsservice	162 653	151 065
Försäkring	45 190	41 986
Kommunikation	151 676	135 420
Löpande underhåll	130 601	189 049
Fastighetsskatt	75 558	72 618
Summa	1 152 337	1 220 880

Från och med 2023 delas energi upp på el respektive uppvärmning.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningskostnader	115 750	92 995
Konsultkostnader	58 000	-
Arvode extern revisor	17 500	15 725
Summa	191 250	108 720

Förvaltningskostnader avser bland annat administrativ och ekonomisk förvaltning enligt avtal, diverse inköp, kostnader för stämma/styrelsemöten samt övriga administrativa och juridiska tjänster.
Konsultkostnader är mäklararvode för såld lägenhet.



Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelse och valberedning	56 200	47 300
Sociala kostnader	11 139	11 774
Summa	67 339	59 074

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen med ett prisbasbelopp.

Medelantalet anställda

Föreningen har under året och förra året inte haft några anställda.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	42 222 869	41 849 256
Årets investeringar	8 743 197	373 613
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	50 966 066	42 222 869
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 507 782	-2 822 664
Årets avskrivningar	-901 594	-685 118
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 409 376	-3 507 782
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	25 563 600	25 563 600
Utgående redovisat värde byggnader och mark	72 120 290	64 278 687

Av köpehandlingarna år 2014 framgick inte fördelningen mellan byggnad och mark utan detta har beräknats utifrån taxeringsvärde där byggnad utgör 62 % och mark 38 %. Av 67 272 650 kr (kostnader för köp av fastigheten) utgör byggnaden 41 709 050 kr.

År 2016 investerades i miljöstation. 2022 görs avskrivningar på entredörrar med tillhörande passagesystem.

Årets investering avser fasad, balkong och takrenovering.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	35 000 000	26 000 000	61 000 000
Hyreshus lokaler	612 000	270 000	882 000
Summa	35 612 000	26 270 000	61 882 000

Not 7 Pågående nyanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	6 120 894	-
Årets anskaffningar	2 627 303	6 120 894
Överfört till om- och tillbyggnader	-8 743 197	-
Kostnadsfört som underhåll	-5 000	-
Vid årets slut	-	6 120 894

Avser fasad, balkong och takrenovering. Beräknad slutkostnad 8,8 miljoner

[Handwritten signatures and initials]

Not 8 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken, placeringskonto	1 500 000	-
Handelsbanken, placeringskonto	1 000 000	-
Handelsbanken, placeringskonto	1 125 000	-

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	1 203 187	8 505 489
Summa	1 203 187	8 505 489

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
Nordea Hypotek	0,94 %	2026-05-20	2026-05-20	5 000 000	5 000 000
Nordea Hypotek	0,98 %	2025-06-18	2025-06-18	3 680 892	3 816 892
Stadshypotek AB	4,56 %	2024-03-01	2024-06-03	8 480 000	9 440 000
Stadshypotek AB	3,47%	2029-12-01	2029-12-01	4 875 000	5 000 000
Stadshypotek AB	2,97%	2027-04-30	2027-04-30	4 779 000	4 813 000
Stadshypotek AB	3,60%	2030-09-01	2030-09-01	4 843 750	4 968 750
Summa				31 658 642	33 038 642
Varav kortfristig del				8 900 000	9 860 000
Varav långfristig del				22 758 642	23 178 642

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt har befintlig låneskuld minskat till cirka 28,8 miljoner kr om fem år.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Pantsatta	33 994 000	33 994 000
Obelånade	-	-
Summa uttagna fastighetsinteckningar	33 994 000	33 994 000

[Handwritten signatures and initials]

Underskrifter

Helsingborg 2024 - 04 - 18



Kjell Jonsson



Jan Olof Rydström



Per Ohlsson



Rwayda Khori



Reneé Tibblin

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 - 04 - 24



Alexandra Ong
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf FlemmingKronan, org.nr. 769614-3846

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf FlemmingKronan för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

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 2023 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 revisionsstandard i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsstandard i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsstandard 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.

AO

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 FlemmingKronan för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Helsingborg den 24/4-2024



Alexandra Ong
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 kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga 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