

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Norreholmshusen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-04-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-08-05 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Maryam Bah	Ordförande
Linda Holmgren Johansson	Ledamot
Mikael Kanski	Ledamot
Charlotte Mansfield	Ledamot
Josefin Roth Ottosson	Ledamot

Alexander Welin	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Lidborn

Ordinarie Extern

Mazars AB

Valberedning

Lina Berndtros

Anders Roth Ottosson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2022-09-26. Extra stämma med anledning av beslut kring installation av solceller, uterum och markiser.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Blodeken 1	2019	Lund
Isbjörken 1	2019	Lund
Gråbjörken 1	2020	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2019 - 2021 och består av 40 småhus.

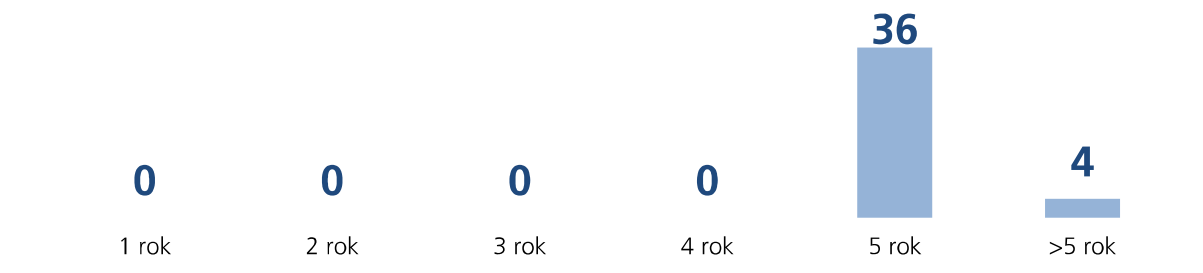
Fastigheternas värdeår är 2020.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 672 m², varav 4 672 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
El miljöhus	Skånska energi
Renhållning	Lunds Renhållningsverk
Fiberanslutning	Kraftringen
Vatten och avlopp	VA Syd
Revisor	Mazars

Föreningens ekonomi

Föreningen innehar en räntegaranti från entreprenadföretaget som byggde föreningens radhus som förfaller i slutet av 2024.

En del av föreningens lån omförhandlades i slutet av 2022 vilket innebar en räntehöjning.

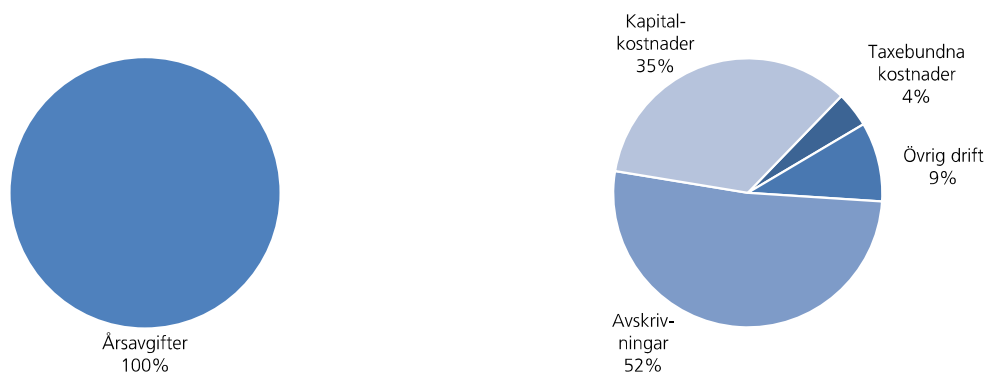
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 850 kr/kvm.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 110 453	142 556
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 708 848	1 910 689
Medlemsinsatser	0	60 660 000
Ökning av långfristiga skulder	0	41 722 050
Ökning av kortfristiga skulder	865 850	0
	3 574 698	104 283 318
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	315 560	919 748
Finansiella kostnader	761 886	665 323
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 015 631	49 608 539
Ökning av kortfristiga fordringar	4 785	53 677
Minskning av långfristiga skulder	628 992	52 068 133
	2 726 854	103 315 420
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 958 298	1 110 453
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	847 844	967 898

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På extrastämma den 26 september beslutades att göra en föreningsgemensam installation av solceller, denna planeras att utföras under våren 2023.

Föreningen har genomfört invändig tvåårsbesiktning på de radhus som varit färdigställda i två år.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st

Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 69

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 69

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	578	407	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 328	13 463	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	4	4	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	163	142	0	0
Soliditet (%)	61	61	35	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	497	-437	180	-7
Nettoomsättning (tkr)	2 704	1 901	203	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 672 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	100 760 000	0	0	100 760 000
Fond för yttre underhåll	318 482	84 882*	233 600	0
S:a bundet eget kapital	101 078 482	84 882	233 600	100 760 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-582 825	-84 882*	-670 826	172 883
Årets resultat	497 406	497 406	437 226	-437 225
S:a fritt eget kapital	-85 419	412 524	-233 600	-264 343
S:a eget kapital	100 993 063	497 406	0	100 495 657

*Föreningen har tidigare år föreslagit avsättning till underhållsfond i resultatdisposition som beslutats av föreningsstämman. Från 2022 sker avsättning till underhållsfond i årsbokslutet. Vilket föranleder att för 2022 finns det dubbel avsättning till underhållsfonden.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	497 406
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-497 943
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-84 882
summa balanserat resultat	-85 419

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-85 419
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 704 461	1 901 268
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 387	0
Summa rörelseintäkter		2 708 848	1 901 268
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-141 284	-155 168
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 800	-764 580
Personalkostnader	Not 6	-63 476	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 133 997	-753 422
Summa rörelsekostnader		-1 449 556	-1 673 170
RÖRELSERESULTAT		1 259 292	228 098
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-761 886	-665 323
Summa finansiella poster		-761 886	-665 323
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		497 406	-437 225
ÅRETS RESULTAT		497 406	-437 225

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,14 161 570 152	162 704 149
Pågående byggnation	Not 9 1 015 631	0
Summa materiella anläggningstillgångar	162 585 783	162 704 149
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	162 585 783	162 704 149
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	26 258	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 840 682	49 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 68 429	39 931
Summa kortfristiga fordringar	1 935 369	89 903
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	117 617	1 110 453
Summa kassa och bank	117 617	1 110 453
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 052 986	1 200 356
SUMMA TILLGÅNGAR	164 638 769	163 904 505

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 760 000	100 760 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	318 482	0
Summa bundet eget kapital		101 078 482	100 760 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-582 825	172 883
Årets resultat		497 406	-437 225
Summa fritt eget kapital		-85 419	-264 343
SUMMA EGET KAPITAL		100 993 063	100 495 657
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	40 673 730	41 722 050
Summa långfristiga skulder		40 673 730	41 722 050
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	21 594 850	21 175 522
Leverantörsskulder		1 029 206	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	347 920	511 276
Summa kortfristiga skulder		22 971 976	21 686 798
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 638 769	163 904 505

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

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

Tidigare år har angivits att föreningen tillämpat BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag, vilket varit felaktigt. Övergången till K3 har inte föranlett något behov av omräkning av de ingående balanserna.

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer föreningen tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Föreningens intäkter utgörs i allt väsentligt av årsavgifter. Årsavgifter aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som avser räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, vilket motsvarar nuvärdet av framtida betalningar diskonterade med den effektivränta som beräknats vid anskaffningstillfället.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas.

Avskrivningar	2022
Byggnader	50–110 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	2 699 335	1 901 268
	Överlåtelse/pantsättning	5 072	0
	Öresutjämnning	54	0
		2 704 461	1 901 268

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	4 387	9 421
		4 387	9 421

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	9 375	0
		9 375	0
	Taxebundna kostnader		
	El	17 499	18 499
	Sophämtning/renhållning	76 373	59 735
		93 872	78 234
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 037	63 677
	Förvaltningsarvode*	0	11 250
	Vidarefakturerade kostnader*	0	9 421
		38 037	84 348
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	0	2 006
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	141 284	155 168
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 875	0
	Medlemsinformation	176	0
	Tele- och datakommunikation	1 485	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 750	8 125
	Föreningskostnader	-25	0
	Fritids- och trivselkostnader	8 178	0
	Förvaltningsarvode	50 888	0
	Förvaltningsarvodena övriga	6 161	0
	Administration	13 669	10 750
	Vidarefakturerade kostnader	4 387	9 421
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 560	0
	Övriga driftkostnader	696	745 705
		110 800	764 580
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har reserverats		
	Styrelse och internrevisor	48 300	0
	Sociala kostnader	15 176	0
		63 476	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 133 997	753 422
		1 133 997	753 422

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	163 457 571	36 907 101
	Nyanskaffningar	0	110 295
	Justering köpeskilling	0	440 543
	Omklassificering från pågående nyanläggning	0	125 999 635
	Utgående anskaffningsvärde	163 457 571	163 457 571
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-753 422	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 133 997	-753 422
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 887 419	-753 422
	Planenligt restvärde vid årets slut	161 570 152	162 704 149
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	37 457 939	37 457 939
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	62 582 000	42 978 000
	Taxeringsvärde mark	17 890 000	13 548 000
		80 472 000	56 526 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	80 472 000	56 526 000
		80 472 000	56 526 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Solceller	1 015 631	0
		1 015 631	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	1	49 972
	Klientmedel hos SBC	1 840 681	0
		1 840 682	49 972
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	39 931
	Försäkring	68 429	0
		68 429	39 931

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	84 882	0
	Reservering enligt stämmobeslut	233 600	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	318 482	0

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
	Sparbanken Skåne	1,870 %	20 336 865	20 965 857	2026-11-10
	Sparbanken Skåne	1,670 %	20 965 857	20 965 857	2024-11-10
	Sparbanken Skåne	3,330 %	20 965 858	20 965 858	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		62 268 580	62 897 572	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-21 594 850	-21 175 522	
			40 673 730	41 722 050	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 123 620 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	62 897 572	62 897 572

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	63 300	0
	Sociala avgifter	15 176	0
	Ränta	28 401	22 000
	Avgifter och hyror	241 043	219 084
	Upplupna kostnader	0	196 612
		347 920	437 696

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under våren 2023 har två extrastämmor hållits för att godkänna styrelsens förslag på nya stadgar på grund av bland annat lagändringar och installation av solceller. Installation av solceller är ett pågående projekt vid signering av denna årsredovisning och en del av finansieringen har gjorts genom att ta ett banklån

Styrelsens underskrifter

Datering enligt signeringsverifikat

Maryam Bah
Ordförande

Linda Holmgren Johansson
Ledamot

Mikael Kanski
Ledamot

Charlotte Mansfield
Ledamot

Josefin Roth Ottosson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits i enlighet med signeringsverifikat.
Mazars AB

Maria Lidborn
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Norreholms husen
Org. nr 769637-4060

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Norreholms husen för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-04-02 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

Våra 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under

revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Norreholmshuset för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till BRF Norreholmshuset enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige

alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Mazars AB

Maria Lidborn
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se