



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Söderkåken

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 marknads 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 Söderkåken, org.nr 769616-2044, får härmed upprätta redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades 2013-06-14. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Fyrkanten 3 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg.

Föreningen har 14 bostadsrättslägenheter (totalt 1027 kvm), 1 hyrerättslägenhet (94 kvm) och 3 hyresrättslokaler (totalt 395 kvm).

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen har tecknat avtal med HSB Skåne om underhållsplan, start januari 2022. Underhållsplanen är uppdaterad under 2022. Under hösten har även HSB NvS ROT-avdelning gjort en mer detaljerad besiktning av fastigheten (utifrån kommande stambyte).

Under året har man relineat ett kök då en avloppsledning sprack. Det blev en läcka till lägenheten under också. Detta är åtgärdat.

Åtgärdat ytterligare 1 läcka i 2 lägenheter.

Under de närmsta 10 åren kommer följande större underhåll att genomföras:

- tegelfogar, omfogning
- målning trapphus
- byte värmeledningar och värmecentral
- byte radiatorer

I övrigt följer man underhållsplanen.

Ekonomi

Årets resultat blev 134 985 kr, jämfört med 361 044 kr förra året.

Årsavgifterna har höjts med 2 % per 1 januari 2022.

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 10 % per den 1/1 2023.

Föreningen har ökade energikostnader. Fler höjningar kommer att komma för att klara dessa ökade kostnader samt hålla ekonomin stabil och förbereda för kommande större underhåll. Föreningen fortsätter att amortera på sina lån.

Övrigt

Under året har styrelsen löpande skickat ut informationsbrev/nyhetsbrev till medlemmarna. I informationsbrevnen håller styrelsen medlemmarna uppdaterade om stort och smått. Eftersökt intressenter till styrelsen på olika nivåer, men intresset är svagt. Det är viktigt att medlemmarna förstår att vi måste få ihop en styrelse då det skulle bli väldigt dyrt att ta in denna tjänsten.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har inga bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 15. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 juni 2022.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Helena Jörke
Lena Munck af Rosenschöld
Lena Afzelius
Kajsa Månsson

Revisorer har varit Afrodita Cristea, BoRevision AB, med Alexandra Ong, BoRevision AB, som revisorsuppleant, valda vid föreningsstämman.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 487	1 455	1 419	1 405
Årets resultat, tkr	135	361	338	144
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	301	441	283	185
Soliditet (%)	47	46	45	44
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	659	646	633	621
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	598	360	334	425
Lån, kr/kvm	10 061	10 243	10 372	10 485
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	-	30 254	26 630	25 551

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. Nyckeltalet årsavgifter kr/kvm beräknas på bostadsrättslägenheternas totala yta medan resterande nyckeltal är beräknade på både lägenhetsytorna samt lokalytorna (1516 kvm).

Förändring av eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	13 134 800	210 780	-88 573	361 044
Disposition enligt stämmobeslut			361 044	-361 044
Från fond för yttre underhåll		-250 472	250 472	
Till fond för yttre underhåll		84 294	-84 293	
Årets resultat				134 985
Vid årets slut	13 134 800	44 602	438 650	134 985

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	134 985	361 044
Från fond för yttre underhåll*	250 472	150 594
Till fond för yttre underhåll**	-84 294	-71 040
Resultat efter disposition av underhåll	301 163	440 598

* Ska motsvara årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder.

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	438 650
Årets resultat	134 985
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	573 635

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 486 528	1 455 252
Övriga rörelseintäkter	2	81 256	3 257
Summa rörelseintäkter		1 567 784	1 458 509
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-906 999	-546 319
Övriga externa kostnader	4	-95 520	-79 627
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-225 886	-225 886
Summa rörelsekostnader		-1 228 405	-851 832
Rörelseresultat		339 379	606 677
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 263	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-216 657	-245 633
Summa finansiella poster		-204 394	-245 633
Resultat efter finansiella poster		134 985	361 044
Resultat före skatt		134 985	361 044
Årets resultat		134 985	361 044

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		26 192 147	26 410 015
Inventarier, verktyg och installationer	6	24 943	32 961
Summa materiella anläggningstillgångar		26 217 090	26 442 976
Summa anläggningstillgångar		26 217 090	26 442 976
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		16 430	10 818
Övriga fordringar		1 073	69 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 075	16 179
Summa kortfristiga fordringar		34 578	96 410
<i>Kassa och bank</i>		3 111 257	3 014 819
Summa omsättningstillgångar		3 145 835	3 111 229
SUMMA TILLGÅNGAR		29 362 925	29 554 205

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		13 134 800	13 134 800
Fond för yttre underhåll		44 602	210 780
Summa bundet eget kapital		13 179 402	13 345 580
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		438 650	-88 572
Årets resultat		134 985	361 044
Summa fritt eget kapital		573 635	272 472
Summa eget kapital		13 753 037	13 618 052
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	11 340 000	7 560 000
Summa långfristiga skulder		11 340 000	7 560 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 912 384	7 968 384
Leverantörsskulder		110 948	69 483
Aktuella skatteskulder		4 098	79 685
Övriga skulder	8	48 079	130 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		194 379	128 489
Summa kortfristiga skulder		4 269 888	8 376 153
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 362 925	29 554 205

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
- Byggnader	Rak	100 år
- Inventarier		10 år
- Ombyggnad/tillbyggnad		10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar ska reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter göras med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxerade byggnadsvärde. Föreningen väljer att göra avsättning med 0,3% av det totala taxeringsvärdet, vilket motsvarar 84 294 kr. Reserveringen 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, ex. avkastning på en del placeringar.

Not 1 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	676 404	663 144
Hyror	810 124	792 108
Summa	1 486 528	1 455 252

Årsavgifterna har höjts med 2% per 1 januari 2022.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övriga intäkter	81 256	3 257
Summa	81 256	3 257

Övriga intäkter avser främst avskrivning gammal skuld leverantör (Pamlico AB).

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Energi	198 892	159 784
Vatten	37 392	39 852
Renhållning	18 614	24 652
Fastighetsservice	50 054	44 012
Försäkring	16 179	15 477
Kommunikation	5 025	4 685
Förvaltning, bankkostnader	-	1 958
Löpande underhåll	260 606	36 620
Planerat underhåll	250 472	150 594
Fastighetsavgift/-skatt	69 765	68 685
Summa	906 999	546 319

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arvode revisorer	11 656	10 901
Förvaltningskostnader	75 523	58 431
Konsultkostnader	-	5 875
Medlemsverksamhet	8 341	4 420
Summa	95 520	79 627

Förvaltningskostnader avser bland annat ekonomisk och administrativ förvaltning, kreditupplysningar, diverse inköp, kostnader för stämma/styrelsemöten och övriga administrativa tjänster.

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 201 521	20 201 521
Årets förvärv, investeringar	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	20 201 521	20 201 521
Ingående avskrivningar	-2 076 006	-1 858 138
Årets avskrivningar	-217 868	-217 868
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 293 874	-2 076 006
Ingående anskaffningsvärde mark	8 284 500	8 284 500
Utgående anskaffningsvärde mark	8 284 500	8 284 500
Utgående redovisat värde byggnader och mark	26 192 147	26 410 015

Föreningen redovisar enligt regelverket K2. Byggnaderna skrivs av enligt en rak plan på 100 år.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	14 600 000	8 800 000	23 400 000
Hyreshus lokaler	3 774 000	924 000	4 698 000
Summa	18 374 000	9 724 000	28 098 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	80 173	80 173
-Nyanskaffningar	-	-
Vid årets slut	80 173	80 173
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-47 212	-39 194
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-8 018	-8 018
Vid årets slut	-55 230	-47 212
Redovisat värde vid årets slut	24 943	32 961

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	0,82%	2022-09-30	2022-09-30	-	7 848 384
Stadshypotek	1,30%	2024-09-30	2024-09-30	7 560 000	7 680 000
Stadshypotek	4,34%	2027-09-30	2027-09-30	3 980 000	-
Stadshypotek	3,464%	2023-09-29	2023-09-29	3 712 384	-
Summa				15 252 384	15 528 384
varav kortfristig del				3 912 384	7 968 384
varav långfristig del				11 340 000	7 560 000

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom det som ska amorteras det kommande året.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 13 872 384 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investerings är ej medräknade.

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	16 500 000	16 500 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	16 500 000	16 500 000

Not 8 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	32 159	32 936
Deposition	15 000	96 256
Förskott kontantinsatser	920	920
Summa	48 079	130 112

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt underskriven av styrelsen det datum som framgår av våra underskrifter.

Helsingborg,

Helena Jörke

Lena Munck af Rosenschöld

Kajsa Månsson

Lena Afzelius

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter.

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Extern revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557490665462

Dokument

894 Söderkåken årsredovisning 2022 sign.pdf
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2023-04-12 09:29:53 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2023-04-17 08:10:22 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Helena Jörke (HJ)
Helena.Jorke@se.nestle.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HELENA JÖRKE"
Signerade 2023-04-12 09:33:26 CEST (+0200)

Lena Munch af Rosenschöld (LMaR)
lana.rosenschold@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA MARGARETA MUNCK AF ROSENSCHÖLD"
Signerade 2023-04-12 10:59:52 CEST (+0200)

Kajsa Månsson (KM)
kajsa.maansson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KAJSA MÅNSSON"
Signerade 2023-04-16 16:15:05 CEST (+0200)

Lena Afzelius (LA)
lana.afzelius1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lena Elisabeth Afzelius"
Signerade 2023-04-12 09:52:11 CEST (+0200)

Afrodita Cristea (AC)
afrodita.cristea@borevision.se



Verifikat

Transaktion 09222115557490665462



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2023-04-17 08:10:22 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Söderkåken, org.nr. 769616-2044

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söderkåken för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Mitt 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.

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

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

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

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

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 Söderkåken för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturen i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

AFRODITA DORINA CRISTEA

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19690709xxxx

IP: 212.247.xxx.xxx

2023-04-17 06:08:13 UTC



Penneo dokumentnyckel: Y40P6-5V88P-FZEBF-K2BHZ-PMMUS-X7C08

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

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 avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

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