



Styrelsen för HSB Brf Farinet i Lund

Org.nr: 769621-8614

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



ÅRSREDOVISNING

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Föreningen är med i en delägarförvaltning (fr.o.m. 1 januari 2021). Syftet är att förenkla och förbilliga verksamheten, som i praktiken fortsätter som vanligt, med kostnadsfördelning o.d. som tidigare, men för en lägre kostnad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 2012 & 2013 på fastigheten Öresund 9 & 10 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheterna Öresund 9 och Öresund 10 är numera sammanslagna till Öresund 9 (Öresund 10 införlivades i Öresund 9). Detta blev möjligt då de båda ursprungliga fastigheterna tidigare tillhörde Brf Farinet 1 resp. Brf Farinet 2 nu tillhör Brf Farinet. Fastighetens adresser är Silogatan 2,4,6, Fabriksgatan 15, Kung Oskars väg 41, 43-45 samt Bryggaregatan 24 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	9	397
2	77	5 124
3	28	2 363
	114	7 884

Lokaler, hyresrätt	1	92
Garage	81	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2022, varvid 28 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Anders Lundqvist	ordförande
Jörgen Fridh	vice ordförande
Matilda Andersson Brodin	sekreterare
Susanne Berglund	vice sekreterare
Kaj Persson	styrelseledamot
Stefan Persson	styrelseledamot
Per Thernfrid	styrelseledamot

Av föreningen vald revisor har varit Tord Håkansson samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedningen har under året bestått av Charlott Olofsson (ordförande) samt André Tenter.



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

<u>Leverantörer</u>	<u>Avtalstyp</u>
Kraftringen	elavtal
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem/Tele2	kabel-TV
Com Hem/Tele2	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Kone	hissar
Dekra	hissbesiktning
Brandservice syd	service av brandmaterial
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.
Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 4 oktober 2022 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Automatiska dörröppnare

Automatiska dörröppnare installerades på ”tung” dörrar i fastigheten under 2021. Vid en mer noggrann genomgång visade det sig att ytterligare 14 dörrar borde varit inkluderade i föreläggandet. Kommunens har lagt ett nytt föreläggande och efter kontakt med HSB Projektpartner har de tagit på sig att kostnadsfritt installera dessa med preliminär deadline den 24 juli 2023.

Framtida underhåll/projekt

IMD Individuell mätning och debitering av el, varmvatten och kallvatten

Projektet med att införa individuell mätning och debitering av el, varmvatten och kallvatten fortskrider och avtal med leverantörer är ingångna. Det beräknas tas i drift under kvartal 4 2023.

Laddstolpar i garaget

Projektet med att installera laddstolpar för fordon i garaget är påbörjat, men förutsätter att projektet IMD av el är implementerat.

Övrigt

Avregistrering av samfällighet

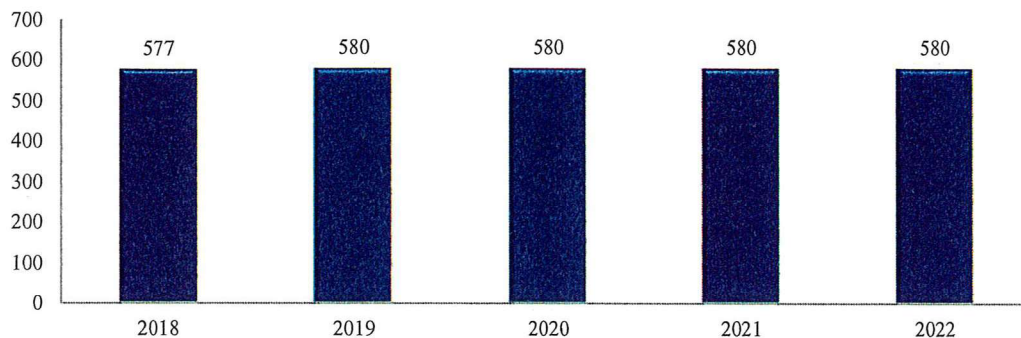
Avregistrering av Farinet i Lund samfällighetsförening blev slutligen genomförd den 5 januari 2023.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 580 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 4% från och med den 1 januari 2023. Orsaken till detta är främst ökande räntekostnader och stigande elkostnader.



Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/ kvm bostadsrättsyta lägenheter



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 31 540 561 kr. Under året har föreningen amorterat 2 620 988 kr.

Föreningens goda ekonomi och det tidigare gynnsamma ränteläget har gjort det möjligt att över åren, utöver ordinarie amorteringar av föreningens lån, kunnat göra extra amorteringar på totalt 6 773 800 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	185
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	183

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 10 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 14 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	5 274	5 303	5 278	5 292
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 130	-571	-313	-1 167
Eget kapital, tkr	255 816	256 957	257 528	257 841
Taxeringsvärde, tkr	318 050	228 215	228 215	228 215
-varav byggnad, tkr	191 670	140 815	140 815	140 815
Soliditet, %	89%	88%	87%	87%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	580	580	580	580
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 001	4 333	4 550	4 662
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	44	42	46	54
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	10%	15%	16%	16%
Energikostnad/m ² byggnadsyta	150	143	135	99

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	208 252 000	53 788 000	6 356 067	-10 867 596	-571 474	256 956 997
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-571 474	571 474	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			2 327 000	-2 327 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-202 991	202 991		0
Årets resultat					-1 129 670	-1 129 670
Belopp vid årets utgång	208 252 000	53 788 000	8 480 076	-13 563 079	-1 129 670	255 827 326

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-11 439 070
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-2 327 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	202 991
Årets resultat	-1 129 670
Summa till stämmans förfogande	-14 692 750

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-14 692 750
-------------------------	-------------



Resultaträkning		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 274 191	5 302 574
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 381	84 246
Summa rörelseintäkter		5 341 572	5 386 820
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 587 035	-3 229 450
Övriga externa kostnader	Not 5	-274 131	-126 143
Personalkostnader	Not 6	-125 202	-122 586
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 159 628	-2 159 628
Summa rörelsekostnader		-6 145 997	-5 637 806
Rörelseresultat		-804 425	-250 986
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		20 807	13 471
Räntekostnader och liknande resultatposter		-346 053	-333 959
Summa finansiella poster		-325 246	-320 488
Resultat efter finansiella poster		-1 129 670	-571 474
Årets resultat		-1 129 670	-571 474

**Balansräkning** **2022-12-31** **2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	286 374 378	288 534 006
	<u>286 374 378</u>	<u>288 534 006</u>

Summa materiella anläggningstillgångar*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar**

<u>286 374 878</u>	<u>288 534 506</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

68 209	6 037
--------	-------

Övriga fordringar

Not 10	125 898	177 735
--------	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	70 430	133 444
--------	--------	---------

Summa kortfristiga fordringar

<u>264 537</u>	<u>317 216</u>
----------------	----------------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12	0	600 000
--------	---	---------

Summa kortfristiga placeringar

<u>0</u>	<u>600 000</u>
----------	----------------

Kassa och bank

Not 13	1 896 736	2 787 556
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

<u>1 896 736</u>	<u>2 787 556</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

<u>2 161 272</u>	<u>3 704 771</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>288 536 150</u>	<u>292 239 277</u>
--------------------	--------------------

**Balansräkning** **2022-12-31** **2021-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	262 040 000	262 040 000
Fond för yttre underhåll	8 480 076	6 356 067
Summa bundet eget kapital	270 520 076	268 396 067

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-13 563 079	-10 867 596
Årets resultat	-1 129 670	-571 474
Summa ansamlad förlust	-14 692 750	-11 439 070

Summa eget kapital**255 827 326** **256 956 997****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	15 069 718	20 861 192
Summa långfristiga skulder		15 069 718	20 861 192

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		16 470 843	13 300 357
Leverantörsskulder		308 499	205 748
Skatteskulder		63 323	84 300
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	49 905	112 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	746 535	718 280
Summa kortfristiga skulder		17 639 105	14 421 089

Summa skulder**32 708 823** **35 282 281****Summa eget kapital och skulder****288 536 150** **292 239 277**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta**

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plansamt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Nybyggda bostäder som har värdeår 2012 och senare är helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Brf Farinet har värdeår 2012 och 2013 och är därför befriad från kommunal fastighetsavgift till och med 2026/2027.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 550 050	4 551 240
	Hysesintäkt lokaler	118 944	115 704
	Hysesintäkt garage och bilplatser	565 800	594 600
	Hysesintäkt övrigt	7 770	8 280
	Intäkt andrahandsupplåtelse	4 026	3 983
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	19 525	20 691
	Övriga fakturerade kostnader	8 076	8 076
		5 274 191	5 302 574
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	8 730
	Övrigt	67 381	75 516
		67 381	84 246
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-298 553	-428 591
	El	-374 371	-260 032
	Uppvärmning	-604 285	-639 094
	Vatten	-217 721	-244 132
	Renhållning	-205 420	-205 611
	TV, bredband, iptelefoni	-185 878	-185 163
	Obligatoriska besiktningar	-177 749	0
	Serviceavtal	-35 322	-35 626
	Hissar serviceavtal & besiktning	-66 959	-55 582
	Förvaltningskostnader	-974 969	-960 425
	Försäkringar	-97 899	-94 906
	Fastighetsskatt	-20 500	-42 150
	Periodiskt underhåll	-202 991	0
	Övriga driftskostnader	-124 418	-78 139
		-3 587 035	-3 229 450
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll installationer	-138 563	0
	Underhåll garage och bilplatser	-64 428	0
		-202 991	0
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-12 000	-15 000
	Övriga förvaltningskostnader	-82 639	-12 876
	Kostnader överlåtelse och panter	-33 606	-35 124
	Föreningsverksamhet	-13 376	-2 310
	Kontorsutrustning och -material	-1 835	-189
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-96	0
	Konsulter	-34 763	-25 444
	Förbrukningsinventarier	-1 037	0
	Medlemsavgifter HSB	-35 200	-35 200
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-56 433	0
	Stämma och styrelse	-3 146	0
		-274 131	-126 143
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-95 200	-94 600
	Övriga arvoden	-9 520	-2 405
	Revisionsarvode	-4 730	-2 405
	Sociala avgifter	-15 752	-23 176
		-125 202	-122 586
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-2 159 628	-2 159 628
		-2 159 628	-2 159 628



Not 8 Byggnader och mark		2022-12-31	2021-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		256 613 000	256 613 000		
Ingående anskaffningsvärde mark		49 975 000	49 975 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		306 588 000	306 588 000		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-18 053 994	-15 894 366		
Årets avskrivningar byggnader		-2 159 628	-2 159 628		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-20 213 622	-18 053 994		
Utgående redovisat värde		286 374 378	288 534 006		
Redovisade värden byggnader		236 399 378	238 559 006		
Redovisade värden mark		49 975 000	49 975 000		
Fastighetsbeteckning: Öresund 9					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2012/2013	190 000 000	126 000 000	316 000 000	224 000 000
Lokaler		1 670 000	380 000	2 050 000	4 215 000
		191 670 000	126 380 000	318 050 000	228 215 000
Ställda säkerheter				2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning				44 574 000	44 574 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				44 574 000	44 574 000
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500
Not 10 Övriga fordringar					
Avräkning HSB				123 850	123 083
Skattekonto				2 048	54 652
				125 898	177 735
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalad försäkring				23 197	21 812
Förutbetalad kabel-TV och bredband				47 233	46 466
Upplupna ränteintäkter				0	350
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				0	64 816
				70 430	133 444
Not 12 Kortfristiga placeringar					
		Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån				0	600 000
				0	600 000
Not 13 Kassa och bank					
Collector Bank				0	1 004 290
Aros Kapital				1 017 702	1 006 019
Sparbanken Skåne transaktionskonto				879 034	777 247
				1 896 736	2 787 556

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		1,04%	2024-12-28	5 046 993	200 000
SEB		3,08%	2023-11-28	6 132 533	52 892
SEB		0,76%	2025-11-28	7 723 857	52 892
SEB		0,83%	2023-05-28	5 338 382	86 024
SEB		3,12%	2023-05-28	4 546 836	105 380
SEB		0,51%	2024-06-28	2 751 960	400 000
				31 540 561	897 188

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **14 869 918**

Nästa års amortering av långfristig skuld 652 829

Lån som ska konverteras inom ett år 16 017 751

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **16 670 643**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,59%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 588 752

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 27 054 621

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	25 729	33 354
Personalens källskatt	0	23 175
Arbetsgivaravgifter	0	31 215
Övriga kortfristiga skulder	24 176	24 660
	49 905	112 404

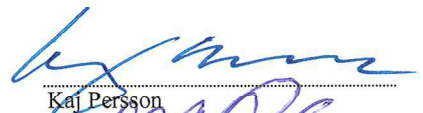
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	83 887	93 403
Upplupna sociala avgifter	23 488	32 000
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	149 487	134 704
Upplupna räntekostnader	7 029	1 727
Upplupen revision	21 750	20 125
Förutbetalda årsavgifter och hyror	460 894	436 321
	746 535	718 280

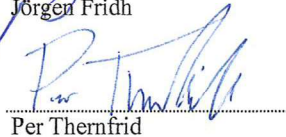
12,5 2023

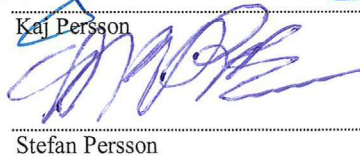

Anders Lundqvist


Jörgen Fridh


Kaj Persson


Matilda Andersson Brodin


Per Thernfrid


Stefan Persson


Susanne Berglund

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023- 5-16


Tord Håkansson

Revisor vald av föreningsstämman


Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Farinet i Lund, org.nr. 769621-8614

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Farinet i Lund för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Farinet i Lund för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 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.

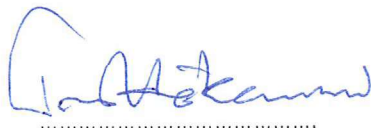
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Lund den 12/5 2023

16/5-2023



Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Tord Håkansson
Av föreningen vald revisor