



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Bruksgatan 14

# 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 ansvar 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](http://hsbnvs.se).



## HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

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

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

Styrelsen för Bostadsrättsförening Brf Bruksgatan 14, org.nr 769616-8090, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 2009.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Unionen 24, i vilken man upplåter lägenheter och ingår i en tredimensionell fastighetsindelning. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Bruksgatan 14.

Föreningen har 16 bostadslägenheter med en totalyta om 1 445 m<sup>2</sup>.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök: 1 st  
3 rum & kök: 15 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

En större fastighetsbesiktning har gjorts under våren 2019 av Stenbergs Bygg AB. Underhållsplanen uppdateras en gång om året.

De underhållsåtgärder som utförts under året är följande:

- Ny porttelefon

Kommande större åtgärder inom de närmsta 5 - 10 åren:

- byte trätrall på takterass och andra våningen

Årets resultat uppgår till - 403 463 kr, föregående år var motsvarande - 614 306 kr. Det negativa resultatet beror till största delen på ändrade avskrivningsregler 2014.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 26 medlemmar varav 16 röstberättigade.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:  
Jessica Hörqvist, ordförande  
Kjell-Åke Fyrgård  
Adam Odelid  
Torbjörn Svensson

Revisor har varit Afrodita Cristea, BoRevision AB, vald vid föreningsstämman.

Föreningens mål är att bibehålla och försöka öka värdet på lägenheterna och även göra föreningen så attraktiv som möjligt. Styrelsen jobbar kontinuerligt med att hålla kostnaderna nere och hålla avgifterna på en jämn nivå genom långsiktig planering och amortera på lånen där möjlighet ges.

Målen ska omsättas genom att styrelsen fortsätter att arbeta med att förbättra och hålla fastigheten och dess omgivning i gott skick. Ett sätt att hålla kostnaderna nere är att försöka involvera så många medlemmar som möjligt i föreningen.

Ingen avgiftshöjning har skett under 2022.

Ingen justering av avgifterna per 1 januari 2023.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	860	860	873	914
Årets resultat, tkr	-403	-614	-284	-221
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-361	-329	-295	-230
Soliditet (%)	80	80	80	80
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	595	595	595	633
Driftskostnader, kr/kvm	407	576	332	299
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	191	170	114	143
Lån, kr/kvm	8 057	8 150	8 320	8 487
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	-	-	-	32 860

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

I driftskostnaderna ingår även löpande underhåll, planerat underhåll och fastighetsavgift.

Under året har en bostadsrätt överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Överlåtelsevärde presenteras inte för de år då endast en överlåtelse skett.

### Förändring i eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	50 355 000		313 570	-1 516 556	-614 306
Disposition enligt stämmobeslut				-614 306	614 306
Från fond för yttre underhåll			-102 960	102 960	
Till fond för yttre underhåll			60 000	-60 001	
Årets resultat					-403 463
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 355 000</b>		<b>270 610</b>	<b>-2 087 903</b>	<b>-403 463</b>

### Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-403 463	-614 306
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	102 960	345 092
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-60 000	-60 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>-360 503</b>	<b>-329 214</b>

### Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 087 903,00
Årets resultat	-403 463,27
<b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b>	<b>-2 491 366,27</b>

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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	859 548	859 548
Övriga rörelseintäkter	2	51 433	63 486
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>910 981</b>	<b>923 034</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	3	-588 276	-831 812
Övriga externa kostnader	4	-61 627	-58 274
Personalkostnader och arvoden	5	-31 370	-31 370
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-500 646	-500 646
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 181 919</b>	<b>-1 422 102</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-270 938</b>	<b>-499 068</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 108	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 633	-115 237
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-132 525</b>	<b>-115 237</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-403 463</b>	<b>-614 305</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-403 463</b>	<b>-614 305</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-403 463</b>	<b>-614 306</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		58 873 523	59 374 170
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>58 873 523</b>	<b>59 374 170</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>58 873 523</b>	<b>59 374 170</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		26 572	26 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 663	70 997
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>94 235</b>	<b>97 063</b>
<i>Kassa och bank</i>	7	1 010 802	1 104 023
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 105 037</b>	<b>1 201 086</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>59 978 560</b>	<b>60 575 256</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		50 355 000	50 355 000
Fond för yttre underhåll		270 610	313 570
Summa bundet eget kapital		50 625 610	50 668 570
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-2 087 903	-1 516 557
Årets resultat		-403 463	-614 306
Summa fritt eget kapital		-2 491 366	-2 130 863
<b>Summa eget kapital</b>		<b>48 134 244</b>	<b>48 537 707</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	7 423 800	7 954 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 423 800</b>	<b>7 954 600</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		4 219 200	3 828 400
Leverantörsskulder		86 803	102 253
Aktuella skatteskulder		27 518	46 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		86 995	106 088
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 420 516</b>	<b>4 082 949</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>59 978 560</b>	<b>60 575 256</b>



## NOTER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av enligt en annuitets plan. Från och med 2014 års bokslut är avskrivningsplanen rak och på 120 år räknat från föreningens byggår 2009. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Övrigt

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

#### Inkomstskatt

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

### Not 1 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	859 548	859 548
<b>Summa</b>	<b>859 548</b>	<b>859 548</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övriga intäkter	51 433	63 486
<b>Summa</b>	<b>51 433</b>	<b>63 486</b>

Den största delen av övriga intäkter avser intäkter för värme och V/A.

### Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Energi (från 2020 är el & värme sammanslaget)	227 001	201 287
Vatten	49 004	44 981
Renhållning	57 525	55 250
Fastighetsservice	42 048	42 261
Försäkring	18 531	17 727
Kommunikation	8 857	5 504
Löpande underhåll	58 046	96 366
Planerat underhåll	102 960	345 092
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	24 304	23 344
<b>Summa</b>	<b>588 276</b>	<b>831 812</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningskostnader	50 002	46 449
Arvode extern revisor	11 625	11 825
<b>Summa</b>	<b>61 627</b>	<b>58 274</b>

### Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Sociala kostnader	6 370	6 370
<b>Summa</b>	<b>31 370</b>	<b>31 370</b>

Arvodet betalas ut en gång per år och gäller från juni-juni.

## Not 6 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	57 645 311	57 645 311
Årets investeringar	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	57 645 311	57 645 311
Ingående ackumulerad avskrivningar	-4 185 004	-3 684 358
Årets avskrivningar	-500 646	-500 646
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 685 650	-4 185 004
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	5 913 863	5 913 863
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>58 873 524</b>	<b>59 374 170</b>

Från och med i årets bokslut skriver föreningen av byggnader enligt en 120-årig rak avskrivningsplan (K2).

I avskrivningarna ingår avskrivningar för nytt passagesystem (2017) med 5 917 kr.

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	30 000 000	11 400 000	41 400 000
<b>Summa</b>	<b>30 000 000</b>	<b>11 400 000</b>	<b>41 400 000</b>

### Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	-	18 330
Årets anskaffningar	-	-
Årets försäljningar/utrangeringar	-	-18 330
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-18 330
Årets försäljningar/utrangeringar	-	18 330
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 7 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank (penningmarknadskonto)	1 010 802	1 104 023
<b>Summa</b>	<b>1 010 802</b>	<b>1 104 023</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	1,44%	2022-04-30	2022-04-30	-	3 788 400
Stadshypotek AB	0,75%	2024-06-01	2024-06-01	3 835 400	3 835 400
Stadshypotek AB	2,55%	2025-04-30	2025-04-30	3 688 400	-
Stadshypotek AB	0,69%	2023-06-30	2023-06-30	2 050 000	2 090 000
Stadshypotek AB	0,69%	2023-06-30	2023-06-30	2 069 200	2 069 200
<b>Summa</b>				<b>11 643 000</b>	<b>11 783 000</b>
Avgår kortfristig del				<b>-4 219 200</b>	<b>-3 828 400</b>
Varav långfristig del				<b>7 423 800</b>	<b>7 954 600</b>

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 11 083 000 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	13 446 000	13 446 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>13 446 000</b>	<b>13 446 000</b>

## Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter

Helsingborg,

Jessica Hörqvist

Torbjörn Svensson

Kjell-Åke Fyrgård

Adam Odelid

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift.

Av föreningen vald revisor  
Afrodita Cristea  
BoRevision AB

# Verifikat

Transaktion 09222115557492309101

## Dokument

863 Bruksgatan 14 signering årsredovisning 2022.pdf  
Huvuddokument  
12 sidor  
Startades 2023-05-08 10:27:18 CEST (+0200) av HSB  
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
Färdigställt 2023-05-12 10:13:00 CEST (+0200)

## Initierare

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

## Signerande parter

Jessica Hörqvist (JH)  
jessica.horqvist@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ann  
Jessica Hörqvist"  
Signerade 2023-05-08 10:46:01 CEST (+0200)

Torbjörn Svensson (TS)  
torbjorn.r.svensson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan  
Randolph Torbjörn Svensson"  
Signerade 2023-05-11 08:11:54 CEST (+0200)

Kjell-Åke Fyrgård (KF)  
kjellake.fyrgard@hps.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Kjellåke Fyrgård"  
Signerade 2023-05-12 09:30:07 CEST (+0200)

Adam Odelid (AO)  
adam@odelid.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl  
Adam Odelid"  
Signerade 2023-05-12 07:17:48 CEST (+0200)

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



# Verifikat

Transaktion 09222115557492309101



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AFRODITA DORINA CRISTEA"  
Signerade 2023-05-12 10:13:00 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 Bruksgatan 14, org.nr. 769616-8090

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bruksgatan 14 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 Bruksgatan 14 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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

Signaturerna 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: 2.66.xxx.xxx

2023-05-12 08:12:09 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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 kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

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

## Långfristiga skulder

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

## Kortfristiga skulder

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

## Fond för yttre underhåll

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