

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Fästan i Södra Sandby 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 registrerades den 15 januari 1969, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 14 maj 1971. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1971 på fastigheten Korskyrkan 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Backgatan 17-93 i Södra Sandby.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	20	1 000
2	96	6 330
3	40	3 280
	156	10 610

Garage	61
Parkeringsplatser	74

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 maj 2022, varvid 28 röstberättigade medlemmar var representerade varav en via fullmakt.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Robert Olsson	ordförande, vald till årsstämman 2024
Thord Karlsson	vice ordförande, vald till årsstämman 2024
Mikael Skogh	sekreterare, vald till årsstämman 2023
Magnus Larsson	vice sekreterare, vald till årsstämman 2023
Sara Leidhagen	styrelseledamot, vald till årsstämman 2024
Matthias Lindgren	styrelseledamot, vald till årsstämman 2023
Pia Sjölander Jönsson	styrelseledamot, vald till årsstämman 2024

Av föreningen vald revisor har varit Mimmi Hiller samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Caroline Warneskog och Patrik Steen med Caroline Warneskog som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Skånska Energi	elavtal
Skånska Energi	elnät
Krafttringen Nät AB	uppvärmning med gas
VA-Syd	vatten
Lunds renhållningsverk	renhållning
Com Hem/Tele2	kabel-TV
Telia	fibernet
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning (LQE)
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Securitas	bevakning
Aptus	tagssystem
Anticimex	skadedjursbekämpning
Medigo	hjärtstartare
Electrolux	service av maskinpark i tvättstugorna
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 20 september 2022 av Thord Karlsson och Pia Sjölander som representanter för 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

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts:

- Ombyggnad/optimering av värmeläggning i panncentralen
- Byte av fönster i Gröna Huset

Framtida underhåll

- 2023: Fortsatt ombyggnad/optimering av värmeanläggning i panncentralen
- 2023: Eventuellt driftövertagande av elnätet

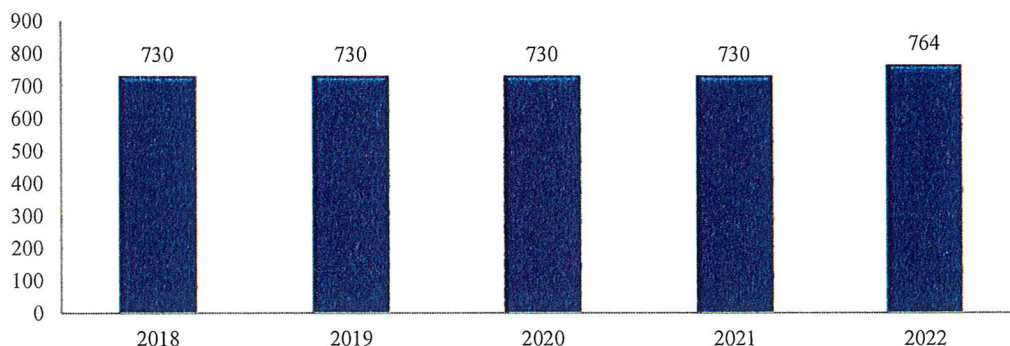
Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 764 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 15% fr o m den 1/11 2022. Orsaken till detta var att de kraftigt ökande energipriserna samt stigande räntekostnader gjorde att föreningen riskerade att stå helt utan likviditet vid årsskiftet 2022/2023.

Ingen ytterligare höjning av avgifterna gjordes den 1/1 2023, men styrelsen följer kostnadsutvecklingen noggrant och är beredd att höja avgifterna ytterligare vid behov.

Översikt över årsavgiftens utveckling 2018-2022, kr/kvm och år



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 34 100 072 kr. Under året har föreningen amorterat 619 738 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 55 år.

Föreningens har dessutom under året tagit upp två nya lån på sammanlagt 7 000 000 kr (3 500 000 kr per styck) för att finansiera ombyggnaden av värmeanläggningen i panncentralen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	183
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	186

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 13 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	8 701	8 321	8 307	8 076
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 086	-355	-361	-799
Eget kapital, tkr	10 440	11 526	11 870	12 231
Taxeringsvärde, tkr	136 760	112 074	112 074	112 074
-varav byggnad, tkr	98 312	81 231	81 231	81 231
Soliditet, %	22%	28%	28%	28%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	764	730	730	730
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	3 214	2 613	2 671	2 726
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	26	20	23	25
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	25%	25%	25%	26%
Avskrivning/m ² byggnadsyta	109	111	126	123
Energikostnad/m ² byggnadsyta	315	192	135	130

A2

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 166 200	0	7 677 195	3 037 937	-354 973	11 526 359
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-354 973	354 973	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			420 000	-420 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-6 350	6 350		0
Årets resultat					-1 086 111	-1 086 111
Belopp vid årets utgång	1 166 200	0	8 090 845	2 269 314	-1 086 111	10 440 248

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 682 964
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-420 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	6 350
Årets resultat	-1 086 111
Summa till stämmans förfogande	1 183 204

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 183 204
-------------------------	-----------

AO



Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 700 945	8 320 957
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 226	19 745
Summa rörelseintäkter		8 752 172	8 340 702
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 355 690	-6 225 058
Underhåll enligt plan	Not 5	-6 350	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-462 582	-496 315
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-546 576	-577 466
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 187 370	-1 180 690
Summa rörelsekostnader		-9 558 568	-8 479 529
Rörelseresultat		-806 396	-138 827
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		101	249
Räntekostnader och liknande resultatposter		-279 815	-216 395
Summa finansiella poster		-279 714	-216 146
Årets resultat		-1 086 111	-354 973

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-1 086 111	-354 973
Reservering till fond för yttre underhåll	-420 000	-387 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	6 350	0
Överföring till balanserat resultat	-1 499 761	-741 973

As



Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	39 277 128	40 130 475
Pågående nyanläggningar	Not 10	5 543 188	11 875
Summa materiella anläggningstillgångar		44 820 316	40 142 350

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		44 820 816	40 142 850
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		12 364	0
Kundfordringar		24 534	24 688
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	47 272	47 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	135 152	41 480
Summa kortfristiga fordringar		219 322	113 380

Kassa och bank

Bank	Not 14	2 889 403	1 411 281
Summa kassa och bank		2 889 403	1 411 281

Summa omsättningstillgångar		3 108 725	1 524 661
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		47 929 541	41 667 512
-------------------------	--	-------------------	-------------------

A6

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

Medlemsinsatser	1 166 200	1 166 200
Fond för yttre underhåll	8 090 845	7 677 195
Summa bundet eget kapital	9 257 045	8 843 395

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 269 314	3 037 937
Årets resultat	-1 086 111	-354 973
Summa fritt eget kapital	1 183 204	2 682 964

Summa eget kapital

10 440 248	11 526 359
-------------------	-------------------

Skulder***Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	Not 15	0	5 373 508
Summa långfristiga skulder		0	5 373 508

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		34 100 127	22 346 402
Medlemmarnas inre fond	Not 16	868 508	844 065
Leverantörsskulder		1 049 077	436 750
Aktuell skatteskuld	Not 17	17 130	10 910
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	4 542	-3 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 449 908	1 132 842
Summa kortfristiga skulder		37 489 292	24 767 644

Summa skulder

37 489 292	30 141 152
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

47 929 541	41 667 512
-------------------	-------------------

At

**Kassaflödesanalys**

2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
--------------------------	--------------------------

Löpande verksamhet

Rörelseresultat	-806 396	-138 827
-----------------	----------	----------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 187 370	1 180 690
	380 974	1 041 863

Erhållen ränta	101	249
----------------	-----	-----

Erlagd ränta	-275 608	-217 162
--------------	----------	----------

Kassaflöde från löpande verksamhet

(före förändring av rörelsekapital)	105 466	824 951
-------------------------------------	---------	---------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-105 942	223 739
---	----------	---------

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	963 716	377 429
--	---------	---------

Kassaflöde från löpande verksamhet

	963 240	1 426 119
--	----------------	------------------

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter	-5 865 336	-11 875
-----------------------------	------------	---------

Kassaflöde från investeringsverksamhet

	-5 865 336	-11 875
--	-------------------	----------------

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	6 380 217	-621 454
--	-----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

	6 380 217	-621 454
--	------------------	-----------------

Årets kassaflöde

	1 478 122	792 790
--	------------------	----------------

Likvida medel vid årets början

	1 411 281	618 492
--	-----------	---------

Likvida medel vid årets slut

	2 889 403	1 411 281
	1 478 122	792 790

AO

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. 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 skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 20-120 år

Mark skrivs inte av.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 14 005 433 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden. 



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	8 101 782	7 748 976
	Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-2
	Hysesintäkt garage och bilplatser	346 204	315 881
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	321 640	321 984
	Avsatt till inre fond	-102 397	-102 397
	Övriga intäkter i verksamheten	602	0
	Intäkt andrahandsupplåtelse	14 313	13 441
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	18 801	23 074
		8 700 945	8 320 957
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	51 226	19 745
		51 226	19 745
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-582 477	-692 706
	El	-816 719	-723 097
	Uppvärmning	-2 203 947	-1 008 136
	Vatten	-319 597	-306 898
	Renhållning	-237 202	-268 713
	Bevakningskostnader	-226 104	-363 563
	TV, bredband, iptelefoni	-349 666	-298 296
	Obligatoriska besiktningar	0	-28 911
	Serviceavtal	-75 653	0
	Förvaltningskostnader	-2 149 985	-2 132 688
	Försäkringar	-113 845	-108 176
	Fastighetsskatt	-264 564	-258 344
	Övriga driftskostnader	-15 932	-35 531
		-7 355 690	-6 225 058
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-6 350	0
		-6 350	0
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-15 000	-14 250
	Övriga förvaltningskostnader	-86 155	-112 700
	Kostnader överlåtelse och panter	-28 902	-38 997
	Föreningsverksamhet	-500	0
	Kontorsutrustning och -material	-11 064	-13 729
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 852	-7 321
	Konsulter	-77 314	0
	Förbrukningsinventarier	0	-43 721
	Medlemsavgifter HSB	-47 800	-47 800
	Arrende, hyra, leasing	-188 994	-217 797
		-462 582	-496 315
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-323 223	-347 538
	Övriga arvoden	-109 599	-102 780
	Revisionsarvode	-12 000	-12 000
	Sociala avgifter	-101 754	-115 148
		-546 576	-577 466
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 090 905	-1 084 225
	Markanläggningar	-96 465	-96 465
		-1 187 370	-1 180 690

AB



Not 9	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2090

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	60 000 594	60 000 594
Årets investering byggnader	334 023	0
Ingående anskaffningsvärde mark	690 000	690 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 893 940	2 893 940
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 918 557	63 584 534

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-21 810 769	-20 726 544
Årets avskrivningar byggnader	-1 090 905	-1 084 225
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 643 290	-1 546 825
Årets avskrivningar markanläggningar	-96 465	-96 465
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-24 641 429	-23 454 059

Utgående redovisat värde	39 277 128	40 130 475
--------------------------	------------	------------

Redovisade värden byggnader	37 529 408	38 286 290
Redovisade värden mark	690 000	690 000
Redovisade värden markanläggningar	1 057 720	1 154 485

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	97 000 000	37 000 000	134 000 000	109 000 000
Lokaler		1 312 000	1 448 000	2 760 000	3 074 000
		98 312 000	38 448 000	136 760 000	112 074 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	37 872 300	37 872 300
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	37 872 300	37 872 300

Not 10	Pågående nyanläggningar
--------	-------------------------

Ingående värde pågående nyanläggningar	11 875	0
Årets Investering	5 531 313	11 875
Utgående värde pågående nyanläggningar	5 543 188	11 875

Pågående nyanläggningar avser ombyggnad/optimering av värmeanläggning i panncentralen och planeras vara klart 2023 till en total utgift av 6 500 000 kr.

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav
--------	--

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar
--------	--------------------------------

Skattekonto	47 272	47 212
	47 272	47 212

Ao

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	28 843	27 152
Förutbetald kabel-TV och bredband	62 685	14 328
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 624	0
	135 152	41 480

Not 14 Bank

Sparbanken Skåne	8 520	8 520
Sparbanken Skåne transaktionskonto	2 880 883	1 402 761
	2 889 403	1 411 281

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	0,82%	2022-12-30	35 000	35 000
Danske Bank	0,82%	2023-12-29	6 413 000	140 000
Danske Bank	0,60%	2023-02-28	1 411 600	0
Danske Bank	0,59%	2023-12-29	6 413 244	140 000
SBAB Bank AB	2,43%	2023-01-11	4 930 980	140 000
SBAB Bank AB	0,57%	2023-07-17	3 961 908	102 908
SBAB Bank AB	2,95%	2023-02-13	3 478 125	87 500
SEB	0,83%	2023-01-28	3 991 270	100 000
SEB	1,89%	2023-07-28	3 465 000	70 000
			34 100 127	815 408

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 34 100 127

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **34 100 127**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,27%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 261 632

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 30 023 087

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

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	844 065	850 806
Avsättning	102 397	102 397
Uttag	-77 953	-109 138
	868 508	844 065

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	17 130	10 910
	17 130	10 910

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	4 542	-3 324
	4 542	-3 324

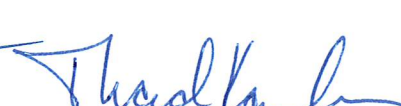
**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, värme, renhållning	632 272	350 375
Upplupna räntekostnader	5 381	1 174
Upplupen revision	14 500	14 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	797 755	697 488
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	69 805
	1 449 908	1 132 842

Södra Sandby

6 / 4

2023

Robert Olsson

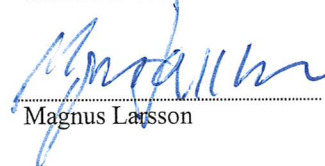
Thord Karlsson



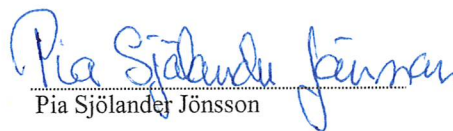
Sara Leidhagen



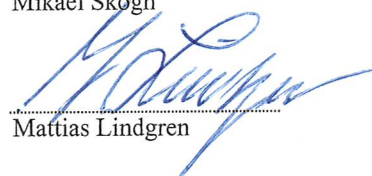
Mikael Skogh



Magnus Larsson



Pia Sjölander Jönsson



Mattias Lindgren

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-04-12



Mimmi Hiller

Revisor vald av föreningsstämman



Alexandra Ong

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fästan i Södra Sandby, org.nr. 745000-3905

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fästan i Södra Sandby för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på informationen i förvaltningsberättelsen att föreningen har ett underskott under året som främst beror på att gasvärmekostnaderna har ökat väsentligt under räkenskapsåret.

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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Ao

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 Fästan i Södra Sandby för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed 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 att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

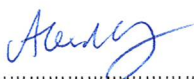
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Södra Sandby den 12/4 - 2023



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mimmi Hiller
Av föreningen vald revisor

11/4-23