

ÅRSREDOVISNING 2021

Bostadsrättsföreningen

Vitsippan

i Mariastaden



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

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 många benämner som "hyra". 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).

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förening styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen 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 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 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 vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour, som är öppen helfria vardagar kl. 9–15, på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



Styrelsen för Bostadsrättsförening Brf Vitsippan i Mariastaden, org.nr 769632-4370, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen bildades 2016-05-13 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades 2016-05-13. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheterna Utgrävaren 1 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter.

Inflyttning påbörjades i slutet av januari 2019. Föreningen har 76 bostadsrättslägenheter i 3 huskroppar med en totalyta på 5 130 m² samt 41 bilplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 5 st
- 2 rum & kök: 28 st
- 3 rum & kök: 41 st
- 4 rum & kök: 2 st

Förvaltningen av föreningen har skötts av HSB Nordvästra Skåne. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam, föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

PEAB har under året genomfört 2-års garantibesiktning.

Kombihuvnen på taket har byggts om för att minska luktproblem i lägenheterna. Två av föreningens lägenheter har under året drabbats av vattenskada, för vilka man erhållit försäkringsersättning.

Pga ej tidigare avläsning av vattenförbrukning har föreningen under året fått en hög faktura för vatten.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 110 och vid året slut 113. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2021.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Chantelle Isacsson, ordförande
Jonathan Nilsson
Mario Cadjo Irefalk
Daniel Simonsson

Suppleant:
Bengt Nilsson

Revisor har varit Erik Mauritzson, Ernst & Young AB

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	4 192	4 171	2 499
Årets resultat, tkr	198	382	-90
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	93	277	-212
Soliditet (%)	61%	61%	61%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	809	809	809
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	352	250	-
Lån, kr/kvm	15 884	15 884	15 924
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	26 294	25 831	-

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

Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	128 335 000	227 050	-317 299	382 286
Disposition enligt stämmobeslut			382 286	-382 286
Från fond för yttre underhåll		-48 450	48 450	
Till fond för yttre underhåll		153 900	-153 900	
Årets resultat				198 040
Vid årets slut	128 335 000	332 500	-40 463	198 040

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	198 040	382 286
Från fond för yttre underhåll*	48 450	48 450
Till fond för yttre underhåll**	-153 900	-153 900
Resultat efter disposition av underhåll	92 590	276 836

* Motsvarar kostnad för planerat underhåll

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på föreningens stadgar 30 kr per kvm av BOA).

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-40 463
Årets resultat	198 040
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	157 577

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 191 645	4 171 273
Övriga rörelseintäkter	2	516 190	246 131
Summa rörelseintäkter		4 707 835	4 417 404
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 804 778	-1 281 532
Övriga externa kostnader	4	-130 764	-142 481
Personalkostnader och arvoden	5	-136 048	-88 368
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 336 917	-1 336 917
Summa rörelsekostnader		-3 408 507	-2 849 298
Rörelseresultat		1 299 328	1 568 106
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 101 288	-1 185 820
Summa finansiella poster		-1 101 288	-1 185 820
Resultat efter finansiella poster		198 040	382 286
Resultat före skatt		198 040	382 286
Årets resultat		198 040	382 286

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		206 119 249	207 456 166
Summa materiella anläggningstillgångar		206 119 249	207 456 166
Summa anläggningstillgångar		206 119 249	207 456 166
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 900	-
Summa kortfristiga fordringar		6 901	1
<i>Kassa och bank</i>		4 595 712	3 152 442
Summa omsättningstillgångar		4 602 613	3 152 443
SUMMA TILLGÅNGAR		210 721 862	210 608 609

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		128 335 000	128 335 000
Fond för yttre underhåll		332 500	227 050
Summa bundet eget kapital		128 667 500	128 562 050
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-40 463	-317 299
Årets resultat		198 040	382 286
Summa fritt eget kapital		157 577	64 987
Summa eget kapital		128 825 077	128 627 037
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	39 232 701	81 282 314
Summa långfristiga skulder		39 232 701	81 282 314
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	42 049 613	204 613
Leverantörsskulder		154 649	51 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		459 822	443 254
Summa kortfristiga skulder		42 664 084	699 258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		210 721 862	210 608 609

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
- Byggnader	Rak	120 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 stadgar, vilket innebär 30 kr per kvm av BOA.

Övrigt

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

Inkomstskatt

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

Not 1 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	3 945 645	3 932 273
Hyror	246 000	239 000
Summa	4 191 645	4 171 273

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Övriga avgifter	215 168	213 066
Övriga intäkter	301 022	33 065
Summa	516 190	246 131

Övriga avgifter avser avgifter för trippelplay. Övriga intäkter avser framförallt ersättning från försäkringsbolag för vattenskada. Kostnaden för vattenskadan ligger under löpande underhåll.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
EI	464 249	216 335
Uppvärmning	-	163 311
Vatten	287 255	85 800
Renhållning	163 837	161 746
Fastighetservice	271 733	259 804
Försäkring	39 352	37 125
Kommunikation	207 183	207 100
Löpande underhåll	322 719	101 860
Planerat underhåll	48 450	48 450
Summa	1 804 778	1 281 531

Pga ej tidigare avläst vatten har föreningen ovanligt hög vattenkostnad under 2021 då detta blivit reglerat under året. Löpande underhåll avser främst reparationer och kostnader för vattenskada. Ersättning har erhållits från försäkringsbolag. Årets planerade underhåll avser serviceavtal på hissar.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Arvode revisorer	15 250	14 875
Förvaltningskostnader	109 421	124 856
Konsultkostnader	-	1 000
Medlemsverksamhet	6 093	1 750
Summa	130 764	142 481

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

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	104 950	70 950
Övriga arvoden	1 000	-
Sociala avgifter	30 098	17 418
Summa	136 048	88 368

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	160 430 000	160 430 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	160 430 000	160 430 000
Ingående avskrivningar	-2 673 834	-1 336 917
Årets avskrivningar	-1 336 917	-1 336 917
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 010 751	-2 673 834
Ingående anskaffningsvärde mark	49 700 000	49 700 000
Utgående anskaffningsvärde mark	49 700 000	49 700 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	206 119 249	207 456 166
<i>Fördelning:</i>		
Byggnad	156 419 249	157 756 166
Mark	49 700 000	49 700 000

Föreningen redovisar enligt regelverket K2. Byggnaderna skrivs av enligt en rak plan på 120 år.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus	77 000 000	25 000 000	102 000 000
Summa	77 000 000	25 000 000	102 000 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bindning ränta</i>	<i>Bindning lån</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Danske Bank	1,80%	2024-04-02	2024-04-02	39 437 314	39 641 927
Danske Bank	1,30%	2022-03-31	2022-03-31	20 000 000	20 000 000
Danske Bank	0,60%	2022-03-30	2022-12-31	21 845 000	21 845 000
Summa				81 282 314	81 486 927
varav kortfristig del				42 049 613	204 613
varav långfristig del				39 232 701	81 282 314

Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planerig amortering beräknas skulden uppgå till 80 259 249 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Uttaga pantbrev i fastighet	81 845 000	81 845 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	81 845 000	81 845 000

Underskrifter

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

Helsingborg

Chantelle Isacsson

Jonathan Nilsson

Daniel Simonsson

Mario Cadjo Irefalk

Vår revisionsberättelse har angivits digitalt den dag som framgår av vår underskrift.
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557469950275

Dokument

891 Vitsippan i Mariastaden årsredovsning 2021 digital sign.pdf

Huvuddokument

11 sidor

Startades 2022-05-24 09:06:51 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2022-05-30 20:10:30 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Chantelle Isacsson (CI)

cisacsson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Chantelle Isaksson"

Signerade 2022-05-24 10:20:54 CEST (+0200)

Daniel Simonsson (DS)

daniel.simonsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL SIMONSSON"

Signerade 2022-05-30 19:20:11 CEST (+0200)

Jonathan Nilsson (JN)

jonathan-Nilsson@live.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONATHAN NILSSON"

Signerade 2022-05-24 09:10:09 CEST (+0200)

Mario Cadjo Irefalk (MCI)

mario.cado@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIO CADJO IREFALK"

Signerade 2022-05-25 10:51:59 CEST (+0200)

Erik Mauritzson (EM)

erik.mauritzson@se.ey.com



Verifikat

Transaktion 09222115557469950275



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK MAURITZSON"
Signerade 2022-05-30 20:10:30 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 Vitsippan i Mariastaden, org.nr 769632-4370

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vitsippan i Mariastaden för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Vitsippan i Mariastaden för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt 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
- 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt 8§ i föreningens stadgar ska styrelsen upprätta en underhållsplan för underhållet av föreningens fastighet. Vid vår granskning har vi inte tagit del av någon underhållsplan.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557469950990

Dokument

**891Vitsippan i Mariastaden revisionsberättelse digital
sign.pdf**

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2022-05-24 09:14:11 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2022-05-30 20:11:29 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Erik Mauritzson (EM)

erik.mauritzson@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK
MAURITZSON"*

Signerade 2022-05-30 20:11:29 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>



INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

Eget kapital utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Kassa och bank är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne