



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Kaplanen 9

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.



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 hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kaplanen 9, org.nr 769612-7815, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Årsredovisningen upprätta enligt regelverket K3 (K=kategori).

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har sitt säte i Helsingborg. Föreningen äger fastigheten Kaplanen 9 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och 1 lokal. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Kopparmöllegatan 15 A-C.

Fastigheten är ombildad till bostadsrättsförening under hösten 2005. Föreningen har 32 lägenheter med en totalyta på 2331 m² samt 1 styrelselokal på totalt 15 m².

Föreningen har 15 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

15 st 2 Rum & kök
15 st 3 rum & kök
2 st 5 rum & kök

Byggnaden har under året varit fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar, med tillägg i form av bostadsättsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Notera att beloppen nedan anges i hela tusental.

Underhållsplanen uppdateras löpande.

Följande underhållsåtgärder planeras för de kommande tio åren: nytt passersystem, entrételefoner samt fiberinstallation

Ekonomi

Årets resultat uppgår till ca 154 000 kr att jämföra med föregående år då motsvarande resultat var 79 000 kr

Resultat efter disposition av underhåll blev ca 12 000 kr, jämfört med ca -46 000 kr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader.

Föreningen har höjer avgifterna och hyrorna med 2% 23-01-01.

Likvida medel vid årets slut uppgår till ca 1 640 000 kr

Det är styrelsens bedömning att föreningens verksamhet och resultat inte väsentligt har påverkats efter räkenskapsårets slut.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17.

Styrelsen har hållit regelbundna möten under det gångna räkenskapsåret.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Ralph Krarup, ordförande
Annette Ekblom, vice ordförande
Björn Wannberg
Tommy Pettersson, kassör
Ulf Eek

Suppleanter:

Palle Bogren

Revisor har varit Anette Olsson från BDO

Vicevärd har varit Ulf Eek

Övrigt

Under året har medlemmarna fått löpande information samt infoblad.

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

- Stärka föreningens identitet på bostadsmarknaden i till exempel kommunen.
- Öka överlåtelsevärdena mer än likvärdiga föreningar.
- Att vara en "bra" fastighetsägare.
- Att ha en stabil avgiftsutveckling över tiden.

Målen kan omsättas i handling på följande sätt:

- Översyn av grönområden och arkitektur och genomföra de förändringar som krävs.
- Aktiv och tydlig information till medlemmar och övriga intressenter såsom mäklare, kreditinstitut etc.
- Aktivt arbeta med frågor kring trivsel, trygghet, arkitektur, trädgård och "första intrycket".
- Aktivt brandskyddsarbete.
- Lyhördhet för de boende och deras intressen, trivselfrågor.
- Arbeta aktivt med översyn av samtliga avtal, planerat underhåll, driftoptimering, prognoser och simulering samt översyn av samtliga avtal och betalningsströmmar.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

2 bostadsrättslägenheter har överlåtits år 2022 enligt inflyttningsdatum.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och vid årets slut 38. På stämman har man en röst. Äger man flera lägenheter har man ändå bara en rösträtt.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 671	1 670	1 654	1 629
Årets resultat, tkr	154	79	-203	49
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	12	-46	69	41
Soliditet (%)	84	84	84	82
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	693	693	686	680
Driftskostnader, kr/kvm	324	360	487	363
Lån, kr/kvm	2 558	2 558	2 558	2 984
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm*	37 784	29 187	33 390	27 522

Alla nyckeltalen är räknade på totala ytan på 2 346 kvm (inkl lokalytan) förutom för årsavgiftsnivån

*De år där inget överlåtelsevärde anges har endast en försäljning skett.

Förändring 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	25 880 063	6 028 074	189 631	276 508	78 504
Disposition enligt stämmobeslut				78 504	-78 504
Från fond för yttre underhåll			-3 785	3 785	
Till fond för yttre underhåll			145 000	-145 000	
Årets resultat					153 668
Vid årets slut	25 880 063	6 028 074	330 846	213 797	153 668

Resultatförändring efter disposition av underhåll

	2022	2021
Årets resultat	153 668	78 504
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	3 785	19 303
Reservering till Fond för yttre underhåll	-145 000	-144 000
Resultat efter disposition av underhåll	14 475	-44 172

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	213 796
Årets resultat	153 668
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	367 464

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 669 992	1 669 992
Övriga rörelseintäkter	2	1 494	-
Summa rörelseintäkter		1 671 486	1 669 992
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-760 005	-844 703
Övriga externa kostnader	4	-95 622	-93 585
Personalkostnader och arvoden	5	-72 807	-60 871
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-545 799	-545 799
Summa rörelsekostnader		-1 474 233	-1 544 958
Rörelseresultat		197 253	125 034
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 215	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 800	-46 531
Summa finansiella poster		-43 585	-46 531
Resultat efter finansiella poster		153 668	78 503
Resultat före skatt		153 668	78 503
Årets resultat		153 668	78 504

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	37 158 965	37 704 763
Summa materiella anläggningstillgångar		37 158 965	37 704 763
Summa anläggningstillgångar		37 158 965	37 704 763
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	8 647	557 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 313	42 752
Summa kortfristiga fordringar		54 960	600 684
<i>Kassa och bank</i>	8	1 639 733	441 808
Summa omsättningstillgångar		1 694 693	1 042 492
SUMMA TILLGÅNGAR		38 853 658	38 747 255



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		31 908 137	31 908 137
Fond för yttre underhåll		330 846	189 631
Summa bundet eget kapital		32 238 983	32 097 768
Balanserad vinst			
Balanserat resultat		213 796	276 507
Årets resultat		153 668	78 504
Summa fritt eget kapital		367 464	355 011
Summa eget kapital		32 606 447	32 452 779
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	3 000 000	6 000 000
Summa långfristiga skulder		3 000 000	6 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 000 000	-
Leverantörsskulder		50 569	102 648
Aktuella skatteskulder		4 564	2 644
Övriga skulder		31 367	27 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	160 711	161 637
Summa kortfristiga skulder		3 247 211	294 476
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 853 658	38 747 255

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

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:

Anläggningstillgångar

-Byggnader	1,58%
-Fönster	30 år
-Hissar	30 år
-Markanläggningar	20 år

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på framtida underhåll och beslutas av styrelsen.

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. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Not 1 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 615 992	1 615 992
Hyror	54 000	54 000
Summa	1 669 992	1 669 992

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övriga intäkter	1 494	-
Summa	1 494	-

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Energi	296 426	360 235
Vatten	76 678	80 616
Renhållning	53 389	47 797
Fastighetservice	135 893	131 291
Försäkring	32 002	30 649
Kommunikation	43 853	40 581
Löpande underhåll, Planerat underhåll	69 371	87 543
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	48 608	46 688
Summa	760 005	844 703

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus.
Fastighetsavgiften är 1 519 kr per lägenhet 2022

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övriga förvaltningskostnader	9 243	13 460
Förvaltningskostnader	84 100	80 125
Övriga externa kostnader	2 279	-
Summa	95 622	93 585

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	56 350	47 598
Övriga arvoden	2 850	-
Sociala kostnader	13 607	13 273
Summa	72 807	60 871

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	33 145 085	31 885 710
Årets investeringar	-	1 259 375
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	33 145 085	33 145 085
Ingående ackumulerad avskrivningar	-3 947 026	-3 401 227
Årets avskrivningar	-545 798	-545 799
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 492 824	-3 947 026
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	8 506 704	8 506 704
Utgående redovisat värde byggnader och mark	37 158 965	37 704 763

Sedan 2017 skriver föreningen av byggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). Mark får inte skrivas av.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	31 000 000	17 200 000	48 200 000
Summa	31 000 000	17 200 000	48 200 000

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	8 647	7 279
Avslut Nordea konto	-	550 653
Summa	8 647	557 932

Not 8 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	4 406	5 000
Handelsbanken	1 635 327	436 808
Summa	1 639 733	441 808

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-12-31	2021-12-31
Nordea	0,70%	2023-07-19	2023-07-19	3 000 000	3 000 000
Nordea	0,85%	2024-04-17	2024-04-17	3 000 000	3 000 000
Summa				6 000 000	6 000 000
varav kortfristig del				-3 000 000	-

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

Då föreningen inte har någon planerlig amortering beräknas skulden uppgå till 6 000 000 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Uttaga pantbrev i fastighet	19 277 000	19 227 000
Varav i eget förvar	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	19 277 000	19 227 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Revisionsarvode	14 500	14 500
Räntekostnader lån	7 971	7 971
Förutbetalda avgifter och hyror	138 240	139 166
Summa	160 711	161 637

Underskrifter

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

Ralph Krarup

Annette Ekblom

Björn Wannberg

Tommy Pettersson

Ulf Eek

Min revisionsberättelse har lämnats digitalt den dagen som framgår av min underskrift

Anette Olsson
BDO
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557494634361

Dokument

854 Kaplanen 9 årsredovisning 2022 ny signering.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2023-06-13 00:05:17 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-06-13 13:28:01 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Ralph Krarup (RK)

ralph.krarup@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RALPH KRARUP"

Signerade 2023-06-13 06:49:16 CEST (+0200)

Tommy Pettersson (TP)

tommysakeri59@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf Tommy Oskar Petersson"

Signerade 2023-06-13 08:19:39 CEST (+0200)

Ulf Eek (UE)

ulf.eek@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF EK"

Signerade 2023-06-13 07:21:44 CEST (+0200)

Annette Ekblom (AE)

annette.ekblom@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNETTE EKBLOM"

Signerade 2023-06-13 12:21:20 CEST (+0200)

Björn Wannberg (BW)

bjorn.wannberg@gmail.com

Anette Olsson (AO)

anette.olsson@bdo.se



Verifikat

Transaktion 09222115557494634361



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN WANNBERG"
Signerade 2023-06-13 08:17:49 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANETTE OLSSON"
Signerade 2023-06-13 13:28:01 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 Kaplanen 9

Org.nr. 769612-7815

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kaplanen 9 för år 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad ÅÅÅÅ-MM-DD med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kaplanen 9 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 överträdelser 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.

HELSINGBORG

Anette Olsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557494331175

Dokument

854 Kaplanen revisionsberättelse 2022 sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-06-08 09:27:46 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-06-13 14:16:40 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Anette Olsson (AO)

anette.olsson@bdo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANETTE OLSSON"

Signerade 2023-06-13 14:16:40 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>



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