

ÅRSREDOVISNING 2021

Bostadsrättsföreningen

Balder

i Höganäs



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 förenings 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.



Styrelsen för Bostadsrättsförening Brf Balder i Höganäs, org.nr 769623-2813, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Höganäs och äger fastigheten Balder 3 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Höganäs med adress Köpmansgatan 1C och Centralgatan 2A-B.

Inflyttning påbörjades i februari 2013. Föreningen har 30 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 425 kvm samt två lokaler med en totalyta på 265 kvm. Föreningen har 24 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 2 rum och kök, 6 st
- 3 rum och kök, 20 st
- 4 rum och kök, 4 st

Byggnaderna har under året varit fullvärdesförsäkrade i Moderna Försäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 10 juni 2011 samtidigt registrerades även föreningens stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning utfördes den 10 juni 2021 av Patrik Rosberg. Föreningens underhållsplan har därefter uppdaterats.

Under året har föreningen lagt klinkergolv i soprummet. Hissen på Centralgatan har reparerats efter åsknedslag. Fastighetsskötsel har skötts av styrelsen enligt ett jour schema. För de närmsta åren planerar styrelsen en del yttre målningsarbete.

Årets resultat blev 46 109 kr, jämfört med 171 373 kr förra året. Skillnaden beror främst på att föreningen i år genomförde fler underhållsåtgärder.

Medlemsinformation

Under året har fyra överlåtelse skett (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och vid årets slut 44.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2021. Extrastämma hölls den 14 september 2021 för att ta beslut om nya stadgar (beslut nr 1).

Vid årets slut var styrelsens ledamöter Jan Ebefeldt (ordförande), Bengt-Arne Schier, Lisbeth Persson, Annika Kullberg, Henrik Hylak och Tomas Jakobsson. Föreningsvald revisor har varit Afrodita Cristea med Camilla Bakklund som suppleant. Båda från BoRevision AB.

Ekonomisk utveckling

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 943	1 867	1 891	1 864
Årets resultat, tkr	46	171	58	101
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-10	89	38	55
Soliditet, %	74	74	73	72
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	626	616	604	598
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	361	263	312	265
Lån, kr/kvm	8 239	8 436	8 820	9 046
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	29 876	24 433	-	25 611

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. Drift och lån beräknas utifrån totalytan på 2 690 kvm. Överlåtelsevärde anges inte om bara en lägenhet har sålts.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	48 423 655	16 141 345	401 173	-563 865	171 373
Disposition enligt stämmobeslut				171 373	-171 373
Från underhållsfond			-108 973	108 973	
Reservering till underhållsfond			165 000	-165 000	
Årets resultat					46 109
Vid årets slut	48 423 655	16 141 345	457 200	-448 519	46 109

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	46 109	171 373
Från fond för yttre underhåll*	108 973	67 655
Till fond för yttre underhåll**	-165 000	-150 000
Resultat efter disposition av underhåll	-9 918	89 028

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen)

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-448 519
Årets resultat	46 109
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-402 410

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 942 805	1 867 364
Övriga rörelseintäkter	2	146 515	80 542
Summa rörelseintäkter		2 089 320	1 947 906
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-970 757	-708 703
Övriga externa kostnader	4	-96 179	-120 813
Personalkostnader och arvoden	5	-81 330	-45 676
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-593 368	-596 239
Summa rörelsekostnader		-1 741 634	-1 471 431
Rörelseresultat		347 686	476 475
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-301 577	-305 102
Summa finansiella poster		-301 577	-305 102
Resultat efter finansiella poster		46 109	171 373
Resultat före skatt		46 109	171 373
Årets resultat		46 109	171 373

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		85 754 325	86 347 693
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		85 754 325	86 347 693
Summa anläggningstillgångar		85 754 325	86 347 693
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		17 210	22 579
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 390	6 324
Summa kortfristiga fordringar		32 600	28 903
<i>Kassa och bank</i>	7	1 373 965	1 178 358
Summa omsättningstillgångar		1 406 565	1 207 261
SUMMA TILLGÅNGAR		87 160 890	87 554 954

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		64 565 000	64 565 000
Fond för yttre underhåll		457 200	401 173
Summa bundet eget kapital		65 022 200	64 966 173
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-448 519	-563 866
Årets resultat		46 109	171 373
Summa ansamlad förlust		-402 410	-392 493
Summa eget kapital		64 619 790	64 573 680
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	12 210 000	22 162 000
Summa långfristiga skulder		12 210 000	22 162 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	9 952 000	532 000
Leverantörsskulder		130 904	11 086
Aktuella skatteskulder		919	1 205
Övriga skulder		14 449	18 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		232 828	256 335
Summa kortfristiga skulder		10 331 100	819 274
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 160 890	87 554 954

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	46 109	171 373
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	593 368	596 239
	<u>639 477</u>	<u>767 612</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	639 477	767 612
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3 696	-8 399
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	91 826	-33 236
Kassaflöde från den löpande verksamheten	727 607	725 977
Investeringsverksamheten		
Inköp inventarier	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-532 000	-1 032 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-532 000	-1 032 000
Årets kassaflöde	195 607	-306 023
Likvida medel vid årets början	1 178 358	1 484 381
Likvida medel vid årets slut	1 373 965	1 178 358

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
-Byggnader	Rak	120 år
-Ombyggnad	Rak	20 år
-Inventarier	Rak	5 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Övrigt

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

Inkomstskatt

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

Not 1 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 517 376	1 494 912
Hyror	425 429	372 452
Summa	1 942 805	1 867 364

Den 1 januari 2021 höjdes årsavgiften med 1,5 %. Posten hyror avser lokaler och parkeringsplatser.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Debiterade energikostnader	-	6 871
Separat debiterad fastighetsskatt	24 468	24 468
Övriga intäkter	122 047	49 203
Summa	146 515	80 542

Övriga intäkter avser främst ersättning för försäkringsärende.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Energi	307 664	239 162
Vatten	78 304	53 788
Renhållning	52 434	48 939
Fastighetsservice	120 301	158 324
Försäkring	19 608	18 675
Kommunikation	25 657	24 642
Löpande underhåll	233 346	73 047
Planerat underhåll	108 973	67 655
Fastighetsskatt	24 470	24 471
Summa	970 757	708 703

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förvaltningskostnader	82 760	91 421
Juridiska kostnader	1 482	16 105
Arvode extern revisor	11 280	11 428
Medlemsverksamhet	657	1 859
Summa	96 179	120 813

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	50 000	43 000
Styrelse (ersättning för utfört arbete)	12 000	-
Sociala kostnader	19 330	2 676
Summa	81 330	45 676

Utbetalning av arvoden sker efter ordinarie stämma. För perioden därefter fram till årsskiftet är det reserverat ett halvt arvode. Arvode till styrelsen enligt beslut på senaste stämma är 50 000 kr.

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret och föregående år.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	69 363 875	69 363 876
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	69 363 875	69 363 876
Ingående ackumulerad avskrivningar	-4 175 182	-3 581 815
Årets avskrivningar	-593 368	-593 368
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 768 550	-4 175 183
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	21 159 000	21 159 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	21 159 000	21 159 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	85 754 325	86 347 693
varav byggnader	64 595 325	65 188 693
varav mark	21 159 000	21 159 000

Från och med bokslutet 2014 skriver föreningen av byggnader enligt en 120-årig rak avskrivningsplan (K2). Under 2015 har föreningen investerat i cykelgarage.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	32 000 000	6 800 000	38 800 000
Hyreshus lokaler	1 985 000	462 000	2 447 000
Summa	33 985 000	7 262 000	41 247 000

Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	23 281	23 281
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 281	23 281
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 281	-20 410
Årets avskrivningar		-2 871
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 281	-23 281
Utgående redovisat värde	-	-

Not 7 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Nordea	-	1 178 358
Handelsbanken	1 373 965	-
Summa	1 373 965	1 178 358

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek AB	1,52 %	2023-04-30	2023-04-30	4 897 000	4 969 000
Stadshypotek AB	1,39 %	2022-04-30	2022-04-30	9 580 000	9 740 000
Stadshypotek AB	1,12 %	2025-03-30	2025-03-30	4 225 000	4 325 000
Stadshypotek AB	1,25 %	2024-03-30	2024-03-30	3 460 000	3 660 000
Summa				22 162 000	22 694 000
Varav kortfristig del				9 952 000	532 000
Varav långfristig del				12 210 000	22 162 000

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt SrfU8 att betrakta som kortfristiga lån. Dock förfaller inget av föreningens lån under 2021. Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 19 502 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	25 749 000	25 749 000
Summa ställda säkerheter	25 749 000	25 749 000

Not 9 Väsentliga händelser efter årets slut

Den 1 januari 2022 höjdes årsavgifterna med 1,5 % och uppgår därefter till 635,09 kr/kvm.

Den 18 januari 2022 hölls en extrastämma med anledning av antagande av nya stadgar (beslut nr 2). Nya stadgar är därefter registrerade hos Bolagsverket 2022-02-07.

Digitala underskrifter

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

Höganäs

Jan Ingvar Ebefeldt

Bengt-Arne Schier

Lisbeth Persson

Annika Kullberg

Henrik Hylak

Tomas Jakobsson

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

Afrodita Cristea
BoRevision AB

Verifikat

Transaktion 09222115557464490046

Dokument

866 Balder ÅR 2021 digital sign.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2022-03-07 14:17:23 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2022-03-15 16:55:44 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Jan Ebefeldt (JE)

j.ebe@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Ebefeldt"

Signerade 2022-03-15 13:34:36 CET (+0100)

Henrik Hylak (HH)

henrik.hylak@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK HYLAK"

Signerade 2022-03-09 17:15:38 CET (+0100)

Bengt Arne Schier (BAS)

b_as@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bengt-Arne Schier"

Signerade 2022-03-07 14:30:39 CET (+0100)

Tomas Jakobsson (TJ)

tomas_jacobsson@msn.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tomas Ingemar Jakobsson"

Signerade 2022-03-08 11:27:44 CET (+0100)

Lisbeth Persson (LP)

pirssons@hotmail.com

Annika Kullberg (AK)

annika.kullberg52@gmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557464490046



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LISBETH PERSSON"
Signerade 2022-03-07 16:54:02 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNIKA KULLBERG"
Signerade 2022-03-07 14:28:07 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2022-03-15 16:55:44 CET (+0100)

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 Balder i Höganäs, org.nr. 769623-2813

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Balder i Höganäs för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. 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 vi oss 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 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 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 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 identifierar.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Balder i Höganäs för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Höganäs

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557465245723

Dokument

866 Balder RB 2021 digital sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2022-03-17 14:54:29 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2022-03-17 14:58:01 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"*

Signerade 2022-03-17 14:58:01 CET (+0100)

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 översiktsskild 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. trapphusmålningsplan.

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 betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne