



Bostadsrättsföreningen FlemmingKronan

ÅRSREDOVISNING

2024

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 ansvarar 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 FlemmingKronan, org.nr 769614-3846, har upprättat årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen FlemmingKronan bildades år 2006. Den 17 juni 2014 köpte föreningen fastigheten Kronan 21 inklusive mark. Föreningen är ett privatbostadsföretag som har sitt säte i Helsingborg och ligger på Erik Dahlbergs Gata 43 samt Flemminggatan 10 och 12.

På fastigheten finns tre byggnader med 42 bostadslägenheter på sammanlagt 2 984 kvm, 1 lokal på 121 kvm, 6 garage och 6 carportar.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök:	11 st
2 rum & kök:	5 st
3 rum & kök:	7 st
4 rum & kök:	10 st
5 rum & kök:	9 st

Den siste december 2024 var 40 lägenheter bostadsrätter och 2 lägenheter hyresrätter.

Byggnaden har varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

HSB Skåne har utfört fastighetsbesiktning i augusti 2024, samt besiktning är utförd av A Bondesson A-konsult i december 2024. Underhållsplanen har uppdaterats i samband med fastighetsbesiktningen.

Under året har följande större åtgärder genomförts;

Målning av källare och trapphus

Installation nödtelefon i hissar

Installerat nya informationstavlor samt bokningstavla i tvättstuga

Nytt trädäck

Föreningen har, tillsammans med HSBs förvaltare, agerat så att fastigheten fått ny trottoarbeläggning

För de kommande 10 åren planeras;

Byte av fjärrvärmecentral, värmeledning, radiatorer och styrreglageenhet

Byte av dagvattenledning och dränledning

Stambyte/relining spillvatten och avlopp

Byte elstammar

Byte hissar

Föreningen har under året extra amorterat ca 1 500 000 kr.

Under våren 2025 kommer föreningen att sälja en av de kvarvarande hyresrätterna. Efter försäljning kommer likvidöverskottet att nyttjas till en extra amortering på ca 2 000 000 kr vilket kommer att innebära att föreningen minskar sin låneskuld och även räntekänsligheten.

Den 1 januari 2024 höjdes årsavgiften med 6 %. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 4% den 1 januari 2025.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 55 medlemmar och vid årets slut 56 medlemmar.

Ordinarie stämma hölls den 22 maj 2024.

Vid årets slut var styrelsens ledamöter Kjell Jonsson, (ordförande), Per Ohlsson, Rwayda Khori, Reneé Tibblin och Krille Bjurling.

Suppleanter har varit Kacper Pochyla och Jan Olof Rydström.

Revisor har varit Alexandra Ong med Afrodita Cristea som suppleant, båda från BoRevision AB.

Föreningen har vid stämma 2024 antagit nya stadgar, registrerade 2024-07-23.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	3 081	2 901	2 723	2 480
Årets resultat, tkr	30	-234	-134	452
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	52	-255	151	167
Soliditet	59%	58%	54%	63%
Årsavgiftsnivå för bostäder (kr/kvm)	957	878	780	775
Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna	89%	87%	82%	
Energikostnader (kr/kvm)	192	173	188	
Lån (kr/kvm)	9 526	10 196	10 640	7 642
Lån (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	10 168	10 883	11 357	
Sparande (kr/kvm)	333	233	350	
Räntekänslighet	10	12	14	
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	25 489	-	40 096	34 761

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

Från och med år 2023 ingår i årsavgift för bostäder värme, vatten samt bredband/tv-avgift.

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

Nyckeltal (kr/km) årsavgift samt lån upplåten med bostadsrätt beräknas utifrån bostadsyta för bostadsrätter på 2 909kvm. Övriga nyckeltal beräknas på fastighetens totala yta 3 105 kvm.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus intäkter som inte är en del av den normala verksamheten fördelat på fastighetens totala yta.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4%
- 4 4 - 7%
- 3 7 - 10%
- 2 10 - 20%
- 1 >20%

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Förändringar i Eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	44 700 875	3 433 375	20 938	-3 102 016	-233 898
Disposition enligt stämmobeslut				-233 898	233 898
Från fond för yttre underhåll			-131 938	131 938	
Till fond för yttre underhåll			111 000	-111 000	
Årets resultat					30 587
Vid årets slut	44 700 875	3 433 375	-	-3 314 976	30 587

Tilläggsupplysning till resultaträkning

	2024-12-31	2023-12-31
Årets resultat	30 587	-233 898
Från fond för yttre underhåll*	131 984	82 062
Till fond för yttre underhåll**	-111 000	-103 000
Resultat efter disposition av underhåll	51 571	-254 836

* Ska motsvara årets kostnad för planerat underhåll. Innevarande år täckte inte fonden kostnaderna.

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

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 314 976
Årets resultat	30 587
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-3 284 389

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 081 344	2 900 875
Övriga rörelseintäkter	2	20 656	35 008
Summa rörelseintäkter		3 102 000	2 935 883
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 110 173	-1 152 337
Planerat underhåll		-133 984	-82 062
Övriga externa kostnader	4	-114 739	-191 250
Personalkostnader och arvoden	5	-69 612	-67 339
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-871 777	-901 594
Summa rörelsekostnader		-2 300 285	-2 394 582
Rörelseresultat		801 715	541 301
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		117 718	63 996
Räntekostnader och liknande resultatposter		-888 846	-839 195
Summa finansiella poster		-771 128	-775 199
Resultat efter finansiella poster		30 587	-233 898
Resultat före skatt		30 587	-233 898
Årets resultat		30 587	-233 898

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		71 248 514	72 120 290
Pågående nyanläggningar	7	677 546	-
Summa materiella anläggningstillgångar		71 926 060	72 120 290
Summa anläggningstillgångar		71 926 060	72 120 290
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		-	1 588
Övriga fordringar		5 607	5 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 277	104 106
Summa kortfristiga fordringar		78 884	111 168
<i>Kortfristiga placeringar</i>	8	1 467 349	3 625 000
<i>Kassa och bank</i>	9	1 906 773	1 203 188
Summa omsättningstillgångar		3 453 006	4 939 356
SUMMA TILLGÅNGAR		75 379 066	77 059 646

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		48 134 250	48 134 250
Fond för yttre underhåll		-	20 938
Summa bundet eget kapital		48 134 250	48 155 188
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 314 976	-3 102 016
Årets resultat		30 587	-233 898
Summa ansamlad förlust		-3 284 389	-3 335 914
Summa eget kapital		44 849 861	44 819 274
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	18 929 750	22 758 642
Summa långfristiga skulder		18 929 750	22 758 642
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 648 892	8 900 000
Leverantörsskulder		471 782	114 413
Aktuella skatteskulder		6 748	5 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		472 034	462 291
Summa kortfristiga skulder		11 599 456	9 481 730
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 379 067	77 059 646

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	30 587	-233 898
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	871 776	901 594
	<u>902 363</u>	<u>667 696</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	902 363	667 696
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	32 284	-6 017
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	368 835	-3 026 677
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 303 482	-2 364 998
Investeringsverksamheten		
Upplåtelse av lägenhet	-	2 695 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-677 546	-2 627 303
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-677 546	67 697
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-2 080 000	-1 380 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 080 000	-1 380 000
Årets kassaflöde	-1 454 064	-3 677 301
Likvida medel vid årets början	4 828 187	8 505 488
Likvida medel vid årets slut	3 374 123	4 828 187

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponentens respektive värde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

- Byggnader	1,77%
-------------	-------

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

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.

Not 1 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 656 460	2 428 057
Tv- och bredbandsavgift	127 116	125 928
Hyror	309 928	346 890
Avgiftsbortfall	-12 160	-
Summa	3 081 344	2 900 875

I årsavgifter ingår värme och vatten, men inte hushållsel.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Övriga avgifter	16 252	3 852
Övriga intäkter	4 404	31 156
Summa	20 656	35 008

Övriga avgifter är avgifter för andrahandsuthyrning.

Övriga intäkter avser vidarefaktureringsmedlemmar samt försäkringsersättning.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ei	66 633	68 846
Uppvärmning	389 616	353 747
Vatten	141 670	115 423
Renhållning	41 713	48 643
Fastighetsservice	165 928	162 653
Försäkring	52 190	45 190
Kommunikation	125 764	151 676
Löpande underhåll	49 379	130 601
Fastighetsskatt	77 280	75 558
Summa	1 110 173	1 152 337

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningskostnader	93 914	115 750
Konsultkostnader	-	58 000
Arvode extern revisor	20 825	17 500
Summa	114 739	191 250

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

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelse och valberedning	63 600	56 200
Sociala kostnader	6 012	11 139
Summa	69 612	67 339

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen med ett prisbasbelopp.

Medelantalet anställda

Föreningen har under året och förra året inte haft några anställda.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	50 966 066	42 222 869
Årets investeringar	-	8 743 197
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	50 966 066	50 966 066
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 409 376	-3 507 782
Årets avskrivningar	-871 777	-901 594
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 281 153	-4 409 376
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	25 563 601	25 563 600
Utgående redovisat värde byggnader och mark	71 248 514	72 120 290

Av köpehandlingarna år 2014 framgick inte fördelningen mellan byggnad och mark utan detta har beräknats utifrån taxeringsvärde där byggnad utgör 62 % och mark 38 %. Av 67 272 650 kr (kostnader för köp av fastigheten) utgör byggnaden 41 709 050 kr.

År 2016 investerades i miljöstation. 2022 görs avskrivningar på entredörrar med tillhörande passagesystem. Under 2023 genomfördes en stor investering i fasad, balkonger och tak.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	35 000 000	26 000 000	61 000 000
Hyreshus lokaler	612 000	270 000	882 000
Summa	35 612 000	26 270 000	61 882 000

Not 7 Pågående nyanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	-	6 120 894
Årets anskaffningar	677 546	2 627 303
Överfört till om- och tillbyggnader		-8 743 197
Kostnadsfört som underhåll		-5 000
Vid årets slut	677 546	-

Årets kostnader avser målning av källare och trapphus.

Not 8 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken, placeringskonto	1 167 349	1 500 000
Handelsbanken, placeringskonto	300 000	1 000 000
Handelsbanken, placeringskonto	-	1 125 000
	1 467 349	3 625 000

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	1 906 774	1 203 188
Summa	1 906 774	1 203 188

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-12-31	2023-12-31
Nordea Hypotek	0,94 %	2026-05-20	2026-05-20	5 000 000	5 000 000
Nordea Hypotek	0,98 %	2025-06-18	2025-06-18	3 544 892	3 680 892
Stadshypotek AB	3,71 %	2025-03-01	2025-06-03	6 820 000	8 480 000
Stadshypotek AB	3,47%	2029-12-01	2029-12-01	4 750 000	4 875 000
Stadshypotek AB	2,97%	2027-04-30	2027-04-30	4 745 000	4 779 000
Stadshypotek AB	3,60%	2030-09-01	2030-09-01	4 718 750	4 843 750
Summa				29 578 642	31 658 642

Varav kortfristig del 10 648 892 8 900 000

Varav långfristig del 18 929 750 22 758 642

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt har befintlig låneskuld minskat till cirka 26,7 miljoner kr om fem år.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Pantsatta	33 994 000	33 994 000
Obelånade	-	-
Summa uttagna fastighetsinteckningar	33 994 000	33 994 000

Underskrifter

Helsingborg 2025 - -

Kjell Jonsson

Per Ohlsson

Reneé Tibblin

Rwayda Khorl

Krille Bjurling

Min revisionsberättelse har lämnats 2025 - -

Alexandra Ong
BoRevision AB

Verifikat

Transaktion 09222115557539811401

Dokument

869 FlemmingKronan årsredovisning 2024 digital
signering.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2025-02-21 13:47:12 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-02-26 21:15:40 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Kjell Jonsson (KJ)

kjelljonsson@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell
Jonsson"

Signerade 2025-02-21 14:04:12 CET (+0100)

Per Ohlsson (PO)

perohlsson494@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Anders Olsson"

Signerade 2025-02-21 17:12:05 CET (+0100)

Reneé Tibblin (RT)

batwoman059@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Reneé Elisabeth Tibblin"

Signerade 2025-02-21 13:48:31 CET (+0100)

Rwayda Khori (RK)

rodykh@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RWAYDA KHORI"

Signerade 2025-02-21 13:55:50 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557539811401

Krille Bjurling (KB)
krillebjurling@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRILLE BJURLING"
Signerade 2025-02-21 15:19:04 CET (+0100)*

Alexandra Ong (AO)
alexandra.ong@borevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA
MAN ALEXANDRA ONG"
Signerade 2025-02-26 21:15:40 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 FlemmingKronan, org.nr. 769614-3846

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf FlemmingKronan för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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 FlemmingKronan för räkenskapsåret 2024 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

KA MAN ALEXANDRA ONG

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: d2288dd44dc1fa[...]cfffbbdcdf1dff

IP: 85.228.xxx.xxx

2025-02-26 20:13:28 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

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 reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

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