

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Yxan 27

Org.nr 769622-4208

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Yxan 27 med säte i Kristianstad org.nr. 769622-4208 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kristianstad Brf Yxan 27	2013-07-25	1995

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 563
23	p-platser	0
Totalt 49 objekt		2 563

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 3 rok, 19 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Leif Mattisson	Ordförande
Leif Olsson	Ledamot
Cecillia Ewe	Ledamot
Henry Friberg	Suppleant
Mårten Norberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Leif Olsson, Cecilia Ewe, Mårten Norberg.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif Mattisson och Cecillia Ewe.

Revisorer har varit: Johan Tömquist, vald av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-13.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Installation av LED-belysning samtliga förråd

Byggt nytt trädäck under kastanjen

Bytt gavlar och målat förråden i söderläge

Bytt samtliga mellanväggar på terrasserna

Bytt dörr vid östra soprummet

Klippt ner häckarna vid 19 a och 19 b för förnygring

Rengöring och justering av ventilationssystemet

Målat och bytt tak på lekställningen

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
-------	---------

2022	Installation av 4 laddpunkter
------	-------------------------------

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 5 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

2

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	0
Sparande, kr/kvm	159	193	199	140	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 683	5 800	6 092	6 147	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 683	5 800	6 092	6 147	0
Räntekänslighet, %	10	10	10	10	0
Energikostnad, kr/kvm	42	44	35	29	0
Årsavgifter, kr/kvm	596	585	585	585	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	95	100	100	0
Totala intäkter, kr/kvm	648	613	610	608	0
Nettoomsättning, tkr	1 604	1 570	1 557	1 557	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-553	5	121	-21	0
Soliditet, %	60	61	60	60	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

2

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Föreningen uppvisar ett resultat på -553 tkr, detta är till följd av kraftigt ökade räntekostnader samt ökade avskrivningskostnader i samband med övergången från K2 till K3-regelverk för redovisning.

Styrelsen har gjort kontinuerliga höjningar av årsavgiften att förbättra de framtida resultaten och jobbar för att se till att föreningen ska få ett positivt kassaflöde.

Om föreningen behöver ta nya lån för framtida underhåll kan årsavgiften behöva höjas ytterligare.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	25 059 305	0	0	25 059 305
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	23 580	0	0	23 580
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 083 000	0	-286 425	1 796 575
S:a bundet eget kapital, kr	27 165 885	0	-286 425	26 879 460
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 078 893	4 713	286 425	-2 787 754
Årets resultat, kr	4 713	-4 713	-553 066	-553 066
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 074 180	0	-266 641	-3 340 820
S:a eget kapital, kr	24 091 705	0	-553 066	23 538 640

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 103 000 kr samt ianspråktagande skett med 389 425 kr

an

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 074 179
Årets resultat, kr	-553 066
Reservation till underhållsfond, kr	-103 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	389 425
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 340 820

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 340 820

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 603 613	1 570 046
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 931	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 661 544	1 570 046
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-735 019	-671 153
Underhåll enligt plan	Not 5	-389 425	-93 000
Övriga externa kostnader	Not 6	-70 553	-62 448
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-87 794	-83 896
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-572 091	-397 260
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 854 883	-1 307 757
RÖRELSERESULTAT		-193 339	262 289
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		30 417	916
Räntekostnader och liknande resultatposter		-390 144	-258 492
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-359 727	-257 576
ÅRETS RESULTAT		-553 066	4 713

w

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	36 989 682	37 460 311
Inventarier och installationer	Not 10	389 971	491 433
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		37 379 653	37 951 744
Summa anläggningstillgångar		37 379 653	37 951 744
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		26	5 827
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	7 433	79
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	6 900	6 500
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		14 359	12 406
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	1 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		0	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	1 577 063	682 736
<i>Summa kassa och bank</i>		1 577 063	682 736
Summa omsättningstillgångar		1 591 422	1 695 142
SUMMA TILLGÅNGAR		38 971 075	39 646 886

2

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	25 059 305	25 059 305
Upplåtelseavgifter	23 580	23 580
Fond för yttre underhåll	1 796 575	2 083 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	26 879 460	27 165 885
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 787 754	-3 078 893
Årets resultat	-553 066	4 713
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-3 340 820	-3 074 179
Summa eget kapital	23 538 639	24 091 706
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 3 625 000	3 665 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	3 625 000	3 665 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	10 940 000	11 200 000
Leverantörsskulder	72 706	59 799
Aktuell skatteskuld	Not 16 470 853	448 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 323 876	182 081
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	11 807 435	11 890 180
Summa skulder	15 432 435	15 555 180
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	38 971 075	39 646 886

w

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-193 339	262 289
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	572 091	397 260
	378 752	659 549
Erhållen ränta	30 417	0
Erlagd ränta	-336 696	-260 060
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	72 473	399 489
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 953	7 459
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	123 807	39 518
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	194 327	446 467
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-300 000	-750 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-300 000	-750 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-105 673	-303 533
Likvida medel vid årets början	1 682 736	1 986 269
Likvida medel vid årets slut	1 577 063	1 682 736
	-105 673	-303 533

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

22

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 526 562	1 498 758
Hysesintäkt garage och bilplatser	68 250	70 080
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 801	1 208
	<u>1 603 613</u>	<u>1 570 046</u>
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	57 931	0
	<u>57 931</u>	<u>0</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-144 175	-27 693
El	-30 906	-37 503
Vatten	-76 553	-74 310
Renhållning	-73 841	-74 016
Förvaltningskostnader	-149 631	-196 755
Försäkringar	-23 535	-30 151
Fastighetsskatt	-236 288	-230 724
Övriga driftskostnader	-90	0
	<u>-735 019</u>	<u>-671 153</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-253 846	0
Underhåll installationer	-32 608	0
Underhåll mark och utemiljö	-102 971	0
Underhåll övrigt	0	-93 000
	<u>-389 425</u>	<u>-93 000</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-17 781	-29 313
Övriga förvaltningskostnader	-12 550	-18 394
Kostnader överlåtelse och panter	-12 850	-3 227
Föreningsverksamhet	-3 693	-2 294
Kontorsutrustning och -material	-1 543	-625
Stämma och styrelse	-22 137	-8 595
	<u>-70 553</u>	<u>-62 448</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-74 299	-71 000
Sociala avgifter	-13 495	-12 896
	<u>-87 794</u>	<u>-83 896</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-470 629	-294 845
Installationer och inventarier	-101 462	-102 415
	<u>-572 091</u>	<u>-397 260</u>

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2143

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

28 599 267

28 599 267

Ingående anskaffningsvärde mark

11 569 490

11 569 490

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**40 168 757****40 168 757****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-2 708 446

-2 413 601

Årets avskrivningar byggnader

-470 629

-294 845

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-3 179 075****-2 708 446****Utgående redovisat värde****36 989 682****37 460 311**

Redovisade värden byggnader

25 420 192

25 890 821

Redovisade värden mark

11 569 490

11 569 490

Fastighetsbeteckning: Yxan 27

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1995	22 805 000	8 700 000	31 505 000	31 505 000
		22 805 000	8 700 000	31 505 000	31 505 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

22 625 000

22 625 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**22 625 000****22 625 000****Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

1 052 171

1 052 171

Utgående anskaffningsvärden

1 052 171

1 052 171

Ingående avskrivningar

-560 738

-458 323

Årets avskrivningar

-101 462

-102 415

Utgående avskrivningar

-662 200

-560 738

Utgående redovisat värde**389 971****491 433**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem till tio år.

m

2023-12-31

2022-12-31

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

7 433

79

7 433

79

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter

916

916

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5 984

5 584

6 900

6 500

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Handelsbanken

0

1 000 000

0

1 000 000

Not 14 BANK

Handelsbanken

1 577 063

682 736

1 577 063

682 736

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut

Räntesats

Konv.datum

Belopp

Nästa års
amortering

Stadshypotek

1,29%

2026-07-30

3 665 000

40 000

Stadshypotek

5,00%

2024-01-30

10 900 000

260 000

14 565 000

300 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

3 625 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

40 000

Lån som ska konverteras inom ett år

10 900 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

10 940 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,15%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 200 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

13 065 000

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

0

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

470 853

448 300

470 853

448 300

m

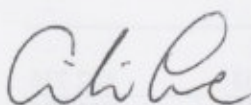
2023-12-31

2022-12-31

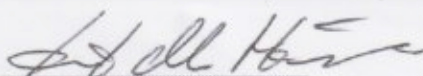
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	74 299	0
Upplupna sociala avgifter	13 495	0
Upplupen el	1 563	6 946
Upplupna räntekostnader	95 080	41 632
Upplupen revision	11 000	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	127 526	117 562
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	913	5 941
	<u>323 876</u>	<u>182 081</u>

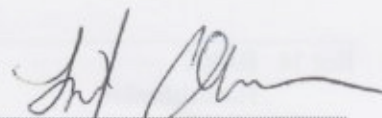
Åhus 2024-09-03



Cecilia Ewe

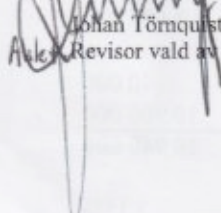


Leif Mattisson



Leif Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-09-06


Johan Törnquist
Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Yxan 27

Org.nr 769622-4208

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Yxan 27 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 Bostadsrättsförening Yxan 27 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

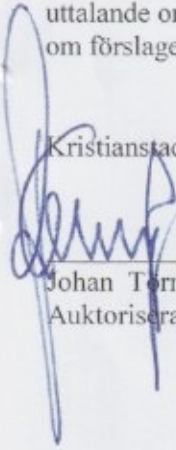
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Kristianstad 2024-05-06



Johan Tornquist
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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 kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.