

Årsredovisning
för
Brf Rorsmannen 1

769616-2895

Räkenskapsåret

2022



STYRELSEN FÖR Brf Rorsmannen 1

Org. nr: 769616–2895

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 269 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm

Styrelsens kommentarer

Föreningen har ett sparande som en normal nivå i jämförelse med andra föreningar.

	Investeringsbehov 275 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--

Styrelsens kommentarer

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

	Skuldsättning 5901 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
---	-------------------------------------	--	--	--

Styrelsens kommentarer

Föreningens skuldsättning är på en normal nivå i jämförelse med andra föreningar.

	Räntekänslighet 8,8 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Föreningens lån är bundna till november 2024. Styrelsen räknar med att räntekostnaden kommer att öka när lånen ska placeras om.

	Energikostnad 129 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--

Styrelsens kommentarer

Energikostnaden är på en för föreningen bra nivå

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	------------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

Ingen kommande kostnadsökning.

	Årsavgift 673 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilda medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	--------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Årsavgiften är på en normal nivå för föreningar i Landskrona. Styrelsens anpassar avgifterna till de löpande kostnaderna för drift och underhåll samt sparande för framtida underhåll.

Styrelsen följer löpande den ekonomiska utvecklingen i föreningen. Vid bestämmande av de månatliga avgifterna måste föreningen ta hänsyn dels, till framtida investerings- och renoveringsbehov och dels, prishöjningar på löpande utgifter för drift och underhåll samt räntekostnader. Styrelsens bedömning är att nyckeltalen visar att föreningen har en sund ekonomi och står väl rustade inför framtiden.

Styrelsen för Brf Rorsmannen 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag som bildades 2009.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens Stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-17.

Föreningen äger fastigheten Rorsmannen 2 i Landskrona Kommun. Föreningens fastighet består av två huskroppar med totalt 32 lägenheter, ett hus i fyra plan med källare och ett hus i fem plan med källare. Båda byggnaderna länkas samman med ett gemensamt garage under mark. Föreningen har 20 parkeringsplatser i garage och 12 parkeringsplatser i carport. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 2 830 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20.

Styrelse under verksamhetsåret		Vald år
Ordförande	Anders Lindbergh	2022
Vice Ordförande	Åsa Hansson	2022
Sekreterare	Peter Brange	2021
Kontroller/Ekonomi	Patrik Henriksson	2021
Ledamot	Ingela Mårtensson	2022
Suppleant	Birgitta Lindell	2022

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande, två ledamöter samt ersättaren. Ordförande och ersättaren är valda på ett år. Ledamöterna är valda på två år.

Styrelsen har haft 11 sammanträden under året.

Firmatecknare är Anders Lindbergh, Patrik Henriksson, Ingela Mårtensson och Peter Brange två i förening.

Revisor är KPMG AB i Helsingborg, med Per Jacobsson som kontaktperson samt Birgitta Argus-Andersson och Iréne Persson (suppleant) som föreningsvalda revisorer.

Valberedningen har varit Björn Lindell, sammankallande, och Margareta Blomberg.

Föreningen har inga anställda.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 50 000 kronor i arvode att fördela inom sig.

Till valberedningen har sammanlagt utbetalats 2 000 kronor i arvode att fördela inom sig.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen löpande under året.

Vid besiktningen framkom inga större anmärkningar som inte är dokumenterade.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Underhåll:

Det senaste året har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- *Målnings/reparationsarbete (carport och miljöhus).
- *Förebyggt vatteninträngning från balkonger.
- *Spolning av avloppsrör/stammar.

Förväntad framtida utveckling: Styrelsen förväntar sig en normal utveckling med tanke på att fastigheten endast är tretton år gammal.

Nästa år planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- *Fortsätta förebygga vatteninträngning från balkonger.
- *Byte av porttelefonsystem.
- *Byta ut/renovera sprängstensrabatterna.
- *Rengöring av lägenheternas frånluftskanaler.

Planerade åtgärder ska finansieras med avsatta medel till underhåll.

Ekonomi:

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 673 kr/kvm.

Den för år 2023 upprättade budgeten visade att det finns ett höjningsbehov med 2% av avgifterna inför år 2023.

Värme och varmvatten debiteras separat enligt individuell mätning.

Utöver detta tillkommer kostnad för carport och garageplatser.

Årsavgifterna för år 2023 kommer i genomsnitt uppgå till 686 kr/kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 700 000 kronor.

Under året har föreningen amorterat noll kronor.

Föreningen har tecknat avtal med följande:

Länsförsäkringar Skåne:	Fastighetsförsäkring
HSB:	Administrativ förvaltning
HSB BoService:	Fastighetsskötsel

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 personer. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 52 personer fördelat på 32 lägenheter.

32 medlemmar är röstberättigade.

Under året har två lägenhetsöverlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 291	2 222	2 271	2 285	2 287
Resultat efter avskrivningar	23	47	-246	221	376
Årets resultat	-155	-128	-427	-1	165
Eget kapital	71 658	71 813	71 941	72 368	72 368
Balansomslutning	88 803	88 919	90 123	90 358	90 501
Soliditet (%)	81	81	80	80	80
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	673	653	653	640	640
Fond för yttre underhåll	2 610	2 279	2 152	1 952	1 634

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

* Ingår renhållning

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	69 718 700	2 278 708	-56 722	-127 500	71 813 186
Disposition enligt stämmobeslut		331 500	-459 000	127 500	0
Årets resultat				-155 438	-155 438
Belopp vid årets utgång	69 718 700	2 610 208	-515 722	-155 438	71 657 748

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-515 722
årets förlust	-155 438
	-671 160

behandlas så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-201 618
reservering fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	481 000
i ny räkning överföres	-950 542
	-671 160

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 290 856	2 222 072
Övriga rörelseintäkter		2 926	2 252
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 293 782	2 224 324
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 253 107	-1 175 057
Övriga externa kostnader	4	-235 104	-224 523
Personalkostnader	5	-67 232	-63 009
Avskrivningar		-715 186	-715 186
Summa rörelsekostnader		-2 270 629	-2 177 775
Rörelseresultat		23 153	46 549
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	8 118	1 791
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-186 709	-175 840
Summa finansiella poster		-178 591	-174 049
Resultat efter finansiella poster		-155 438	-127 500
Resultat före skatt		-155 438	-127 500
Årets resultat		-155 438	-127 500

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	86 810 428	87 521 258
Maskiner och inventarier	10	30 489	34 845
Summa materiella anläggningstillgångar		86 840 917	87 556 103
Summa anläggningstillgångar		86 840 917	87 556 103
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 426	0
Övriga fordringar	11	734 069	996 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	69 398	61 380
Summa kortfristiga fordringar		807 893	1 057 930
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	1 154 000	200 000
Summa kortfristiga placeringar		1 154 000	200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		513	104 513
Summa kassa och bank		513	104 513
Summa omsättningstillgångar		1 962 406	1 362 443
SUMMA TILLGÅNGAR		88 803 323	88 918 546

Don

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		69 718 700	69 718 700
Fond för yttre underhåll		2 610 208	2 278 708
Summa bundet eget kapital		72 328 908	71 997 408
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-515 722	-56 722
Årets resultat		-155 438	-127 500
Summa fritt eget kapital		-671 160	-184 222
Summa eget kapital		71 657 748	71 813 186
Långfristiga skulder			
	14		
Övriga skulder till kreditinstitut		16 700 000	16 700 000
Summa långfristiga skulder		16 700 000	16 700 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		117 337	70 086
Skatteskulder		26 083	48 790
Övriga skulder	15	7 842	7 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	294 313	279 464
Summa kortfristiga skulder		445 575	405 360
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 803 323	88 918 546



Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-155 438

-127 500

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

715 186

715 186

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

559 748

587 686

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-4 426

2 010

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 918

23 032

Förändring av leverantörsskulder

47 251

-386 705

Förändring av kortfristiga skulder

-7 037

53 916

Kassaflöde från den löpande verksamheten

593 618

279 939

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

0

-744 200

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

-744 200

Årets kassaflöde

593 618

-464 261

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 294 162

1 758 423

Likvida medel vid årets slut

1 887 780

1 294 162

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	0,86%
Om-/tillbyggnad	2,3%
Inventarier	4% - 20%

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom fastighetsskatt på bostäder som får högst vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostaden men högst 1 519 kr per bostadslägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Hysesintäkter garage, ej moms	144 000	144 000
Hysesintäkter p-platser moms	31 360	28 080
Hysesintäkter p-platser, ej moms	42 960	42 210
Årsavgifter bostäder	1 904 236	1 848 854
Hysesbortfall p-platser, ej moms	-1 800	-1 800
Bränsleavgifter	165 464	158 180
Påminnelseavgift	60	180
Överlåtelseavgift	1 208	0
Pantförskrivningsavgift	3 367	2 374
Öresavrundning	1	-6
	2 290 856	2 222 072

Not 3 Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel, Grundavtal	-185 494	-180 183
Städ	-5 530	-10 625
Snörenhållning	-11 256	-2 724
Serviceavtal	-34 527	-24 225
Reparationer	-260 219	-207 025
Elavgifter för drivkraft och belysning	-91 222	-65 406
Uppvärmning, fjärrvärme	-178 449	-194 203
Vatten	-95 409	-98 860
Sophämtning	-60 454	-54 859
Fastighetsförsäkringar	-22 746	-22 084
Bevakningskostnader	-54 469	-51 425
Fastighetsskatt	-48 608	-46 688
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	-3 106	-67 250
Planerat UH bostäder	-201 618	-149 500
	-1 253 107	-1 175 057

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier	-13 258	-10 748
Förbrukningsmaterial	-580	-5 779
Kontorsmateriel och trycksaker	0	-5 652
Datakommunikation	-93 630	-92 729
Postbefordran	-214	-84
Revisionsarvoden	-15 875	-9 875
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-73 971	-72 052
Överlåtelseavgift	-1 208	0
Pantförskrivningsavgift	-2 896	-2 382
Konsultarvoden	-4 875	0
Bankkostnader	-1 280	-2 100
Föreningsstämma/styrelsemöte	-7 245	-3 125
Föreningsverksamhet	-9 519	-6 000
Övriga kostnader	-3 617	-9 612
Telefon	-2 500	-2 375
Konstaterade förluster på kundfordringar	0	-2 010
Kontroll- Provnings- och Stämpelskatt	-4 436	0
	-235 104	-224 523

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

	2022	2021
Arvode föreningsvalda revisorer	-2 000	-2 000
Styrelsearvoden	-50 000	-50 000
Arbetsgivaravgifter för arvoden	-11 232	-9 759
Utbildning och kurser	0	-1 250
Övriga arvoden	-4 000	0
	-67 232	-63 009

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter avräkning HSB	1 056	1 727
Skattefria ränteintäkter	1	0
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	7 061	64
	8 118	1 791

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för långfristiga skulder	-186 432	-175 840
Kostnadsränta för skatter och avgifter	-277	0
	-186 709	-175 840

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden för byggnader	81 800 000	81 800 000
Markanläggningar	40 000	40 000
Mark	12 000 000	12 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 840 000	93 840 000
Ingående avskrivningar	-6 318 742	-5 607 911
Årets avskrivningar	-710 830	-710 831
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 029 572	-6 318 742
Utgående redovisat värde	86 810 428	87 521 258
Taxeringsvärden byggnader	43 000 000	34 000 000
Taxeringsvärden mark	13 800 000	11 800 000
	56 800 000	45 800 000

Not 9 Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

Inga eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	24 000 000	24 000 000
	24 000 000	24 000 000

Not 10 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 575	136 575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 575	136 575
Ingående avskrivningar	-101 730	-97 375
Årets avskrivningar	-4 356	-4 355
Utgående ackumulerade avskrivningar	-106 086	-101 730
Utgående redovisat värde	30 489	34 845

Handwritten mark

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	802	6 901
Avräkningskonto HSB	733 267	989 649
Redovisningskonto för moms		0
	734 069	996 550

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	24 139	22 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 183	38 570
Upplupna ränteintäkter	5 076	64
	69 398	61 380

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar:

HSB Landskrona:

Belopp 200 000, bindningstid 6 mån, ränta 2,50%

Belopp 350 000, bindningstid 12 mån, ränta 2,01%

Belopp 200 000, bindningstid 6 mån, ränta 2,50%

Nordea fastränteplacering:

Belopp 200 000, bindningstid 12 mån, ränta 2,50%

Belopp 204 000, bindningstid 3 mån, ränta 1,90%

Föregående år:

Kortfristig placering hos HSB Landskrona belopp 200 000, bindningstid 3 månader, ränta 0,5 %

Not 14 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	0	0
Beräknad skuld som förfaller inom 2-4 år	16 700 000	16 700 000
	16 700 000	16 700 000

Amorteringen under året för den totala skulden är 0 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 16 700 000 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

Not 15 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	-7 842	-7 020
	-7 842	-7 020

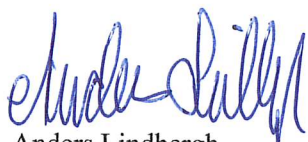
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-197 401	-196 593
Upplupna räntor lån	-20 752	-20 752
Upplupet revisionsarvode	-16 500	-16 500
Upplupen el och fjärrvärme	-45 848	-44 319
Övriga interimsskulder	-13 812	-1 300
	-294 313	-279 464

P

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Landskrona 2023- 04-06



Anders Lindbergh
Ordförande



Peter Brange



Patrik Henriksson



Åsa Hansson

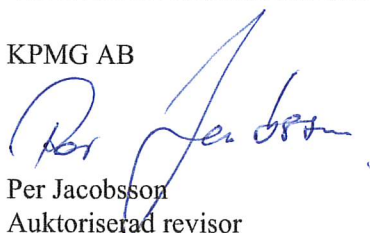


Ingela Mårtensson

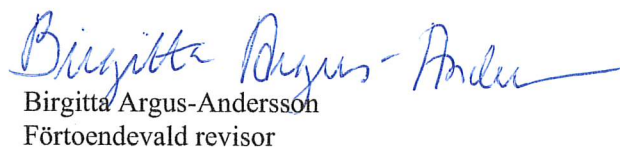
Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- 05-12

KPMG AB



Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Birgitta Argus-Andersson
Förtoendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rorsmannen1, org. nr 769616-2895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rorsmannen1 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i 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 vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rorsmannen1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

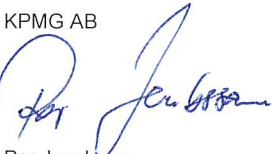
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 2023-05-12

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor



Birgitta Argus-Andersson

Förtroendevald revisor

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället 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 underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

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.

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 kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda panter: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB – där möjligheterna bor