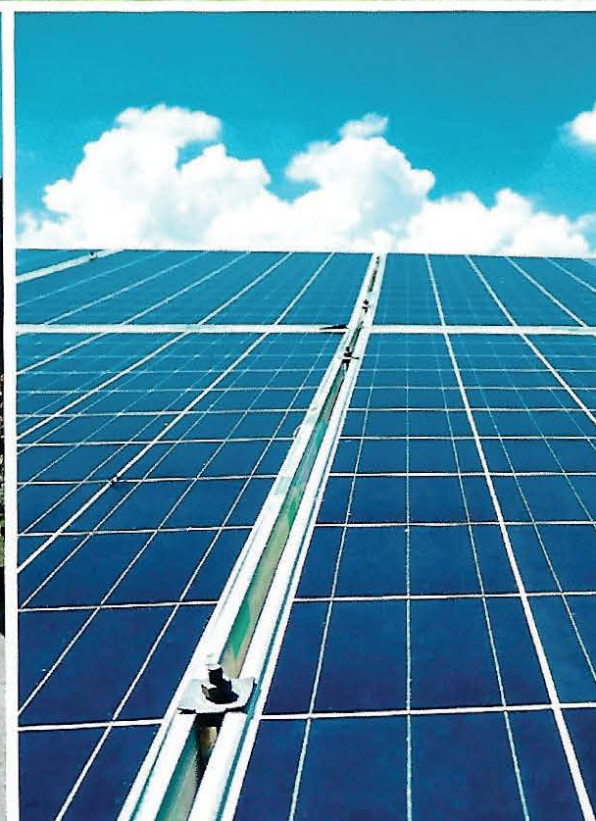
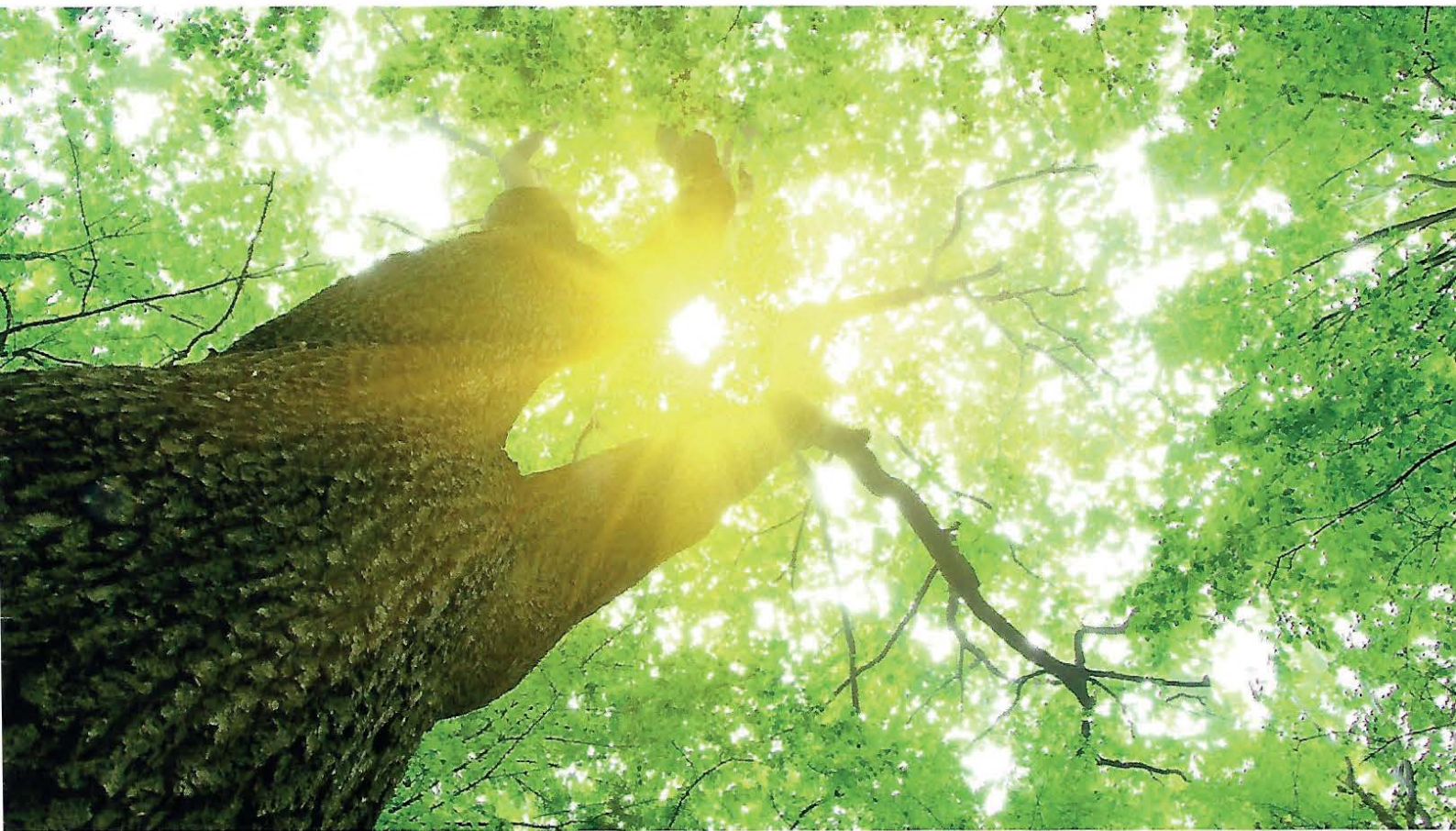




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Halör



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Halör

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-01-25 och nuvarande stadgar registrerades 2008-06-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Vellinge.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Johan Olof Richard Hjortsberg	Ordförande
Åsa Christel Nilsson	Ledamot
Jan Olov Sundberg	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Johnsson	Ordinarie Extern	Moore Malmö AB
-----------------	------------------	----------------

Valberedning

Gunnar Backer
Isabel Nilsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Höllviken 8:202	1991	Vellinge

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1988 och består av 14 småhus.

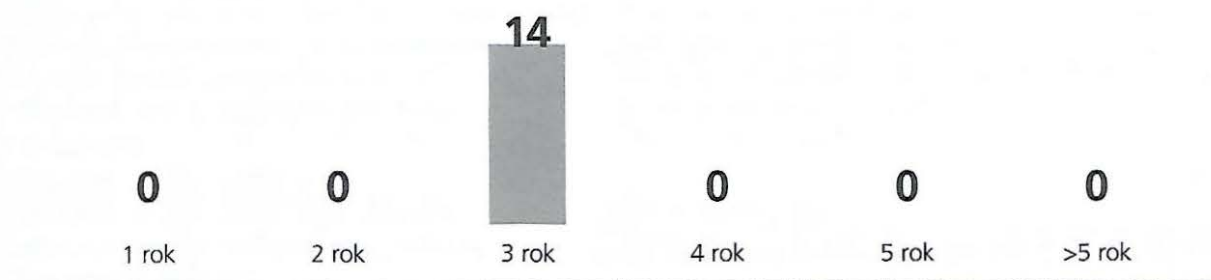
Värdeåret är 1988.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 288 m², varav 1 288 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

Föreningen anlätade SBC jurist gällande klagomål om rökning från medlem, vilket stört andras boendemiljö.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	989 352	990 616
Finansiella intäkter	357	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	9 626
	989 709	1 000 242

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	439 536	458 998
Finansiella kostnader	120 362	126 158
Ökning av materiella anläggningstillgångar	226 500	0
Ökning av kortfristiga fordringar	509	490
Minskning av långfristiga skulder	42 108	542 108
Minskning av kortfristiga skulder	37 649	0
	866 664	1 127 754

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

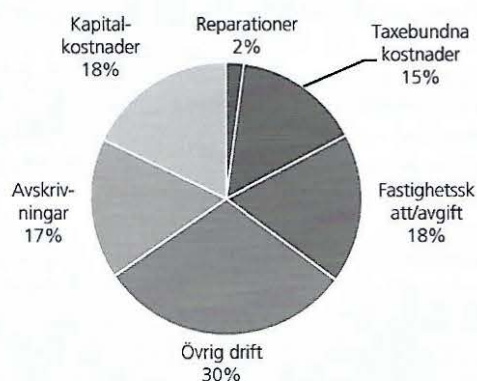
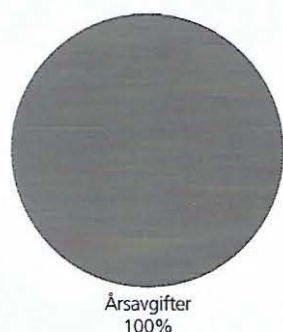
1 336 698 **1 213 653**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

123 045 **-127 513**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st
Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	768	768	759	732
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 238	7 271	7 691	5 395
Elkostnad/m ² totalyta	2	2	5	2
Vattenkostnad/m ² totalyta	52	51	51	47
Kapitalkostnader/m ² totalyta	93	98	101	98
Soliditet (%)	19	17	14	40
Resultat efter finansiella poster (tkr)	318	305	-3 132	283
Nettoomsättning (tkr)	989	989	1 029	942

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 288 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 550 000	0	0	3 550 000
Inträdesavgifter	4 500	0	0	4 500
Upplåtelseavgifter	251 115	0	0	251 115
Fond för yttre underhåll	540 804	270 402	0	270 402
S:a bundet eget kapital	4 346 419	270 402	0	4 076 017
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 447 070	-270 402	304 831	-2 481 499
Årets resultat	317 857	317 857	-304 831	304 831
S:a ansamlad förlust	-2 129 213	47 455	0	-2 176 668
S:a eget kapital	2 217 206	317 857	0	1 899 349

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	317 857
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 176 667
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-270 402
summa balanserat resultat	-2 129 212

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 129 212
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	989 352	989 352
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 264
Summa rörelseintäkter		989 352	990 616
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-317 439	-354 836
Övriga externa kostnader	Not 5	-84 793	-64 737
Personalkostnader	Not 6	-37 304	-39 425
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-111 954	-100 629
Summa rörelsekostnader		-551 490	-559 627
RÖRELSERESULTAT		437 862	430 989
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		357	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 362	-126 158
Summa finansiella poster		-120 005	-126 158
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		317 857	304 831
ÅRETS RESULTAT		317 857	304 831

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	10 266 710	10 152 163
Summa materiella anläggningstillgångar		10 266 710	10 152 163
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 266 710	10 152 163
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 208 574	1 087 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	17 394	16 543
Summa kortfristiga fordringar		1 225 968	1 103 605
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		146 207	145 016
Summa kassa och bank		146 207	145 016
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 372 175	1 248 621
SUMMA TILLGÅNGAR		11 638 884	11 400 784

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		4 500	4 500
Medlemsinsatser		3 801 115	3 801 115
Fond för yttre underhåll	Not 11	540 804	270 402
Summa bundet eget kapital		4 346 419	4 076 017
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 447 070	-2 481 499
Årets resultat		317 857	304 831
Summa ansamlad förlust		-2 129 213	-2 176 668
SUMMA EGET KAPITAL		2 217 206	1 899 349
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 780 243	9 322 351
Summa långfristiga skulder		7 780 243	9 322 351
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 542 108	42 108
Leverantörsskulder		4 513	42 578
Skatteskulder		5 717	6 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	89 097	87 445
Summa kortfristiga skulder		1 641 435	179 084
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 638 884	11 400 784

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Bredband	5 år	-

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	989 323	989 323
	Öresutjämning	29	28
		989 352	989 352

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Återbäring försäkringsbolag	0	1 264
		0	1 264

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	38 125	38 125
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 773	2 633
	Gård	0	6 838
	Förbrukningsmateriel	1 341	0
		51 239	47 596
	Reparationer		
	VVS	9 313	7 757
	Ventilation	0	26 398
	Elinstallationer	5 347	1 846
	Huskropp utvändigt	0	29 459
		14 660	65 460
	Taxebundna kostnader		
	El	3 081	2 969
	Vatten	67 120	65 521
	Sophämtning/renhållning	31 198	21 457
		101 399	89 947
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	16 543	15 975
	Kabel-TV	0	18 972
	Bredband	14 262	0
		30 805	34 947
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	119 336	116 886
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	317 439	354 836
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 875	306
	Juridiska åtgärder	13 752	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 750	12 500
	Föreningskostnader	450	438
	Fritids- och trivselkostnader	4 846	3 654
	Förvaltningsarvode	40 752	39 884
	Administration	2 763	1 525
	Konsultarvode	3 375	2 250
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 230	4 180
		84 793	64 737
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	30 000
	Sociala kostnader	7 304	9 425
		37 304	39 425

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	100 629	100 629
	Installationer	11 325	0
		111 954	100 629
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 066 852	12 066 852
	Nyanskaffningar	226 500	0
	Utgående anskaffningsvärde	12 293 352	12 066 852
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 914 689	-1 814 060
	Årets avskrivningar enligt plan	-100 629	-100 629
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 015 317	-1 914 689
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 266 710	10 152 163
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 004 000	2 004 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 676 000	11 648 000
	Taxeringsvärde mark	8 568 000	5 502 000
		20 244 000	17 150 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	20 244 000	17 150 000
		20 244 000	17 150 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	18 083	18 425
	Klientmedel hos SBC	269 134	1 068 637
	Räntekonto hos SBC	921 357	0
		1 208 574	1 087 062
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	17 394	16 543
		17 394	16 543

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	270 402	540 804
	Reservering enligt stadgar	270 402	270 402
	Extra reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-540 804
	Vid årets slut	540 804	270 402

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,430 %	1 499 413	1 499 413	2023-04-30
	Handelsbanken	1,150 %	2 322 938	2 365 046	2025-06-30
	Handelsbanken	1,390 %	1 500 000	1 500 000	2024-06-01
	Handelsbanken	1,320 %	1 500 000	1 500 000	2022-06-01
	Handelsbanken	1,250 %	2 500 000	2 500 000	2028-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		9 322 351	9 364 459	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 542 108	-42 108	
			7 780 243	9 322 351	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 111 811 kr.

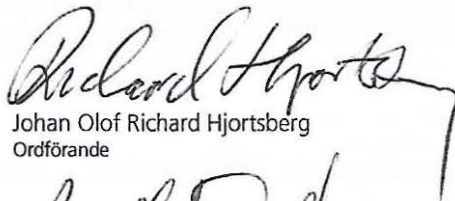
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 200 000	10 200 000

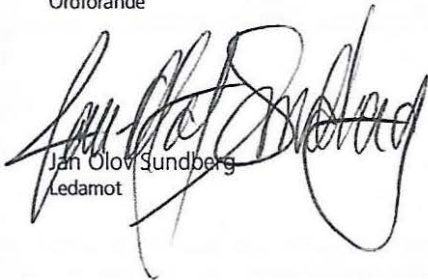
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	4 999	4 999
	Avgifter och hyror	84 098	82 446
		89 097	87 445

Styrelsens underskrifter

Höllviken den 6 / 4 2022


Johan Olof Richard Hjortsberg
Ordförande


Åsa Christel Nilsson
Ledamot


Jan Olov Sundberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 2022 .


Martin Johnsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Halör

Org.nr. 716439-0655

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Halör för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Halör för år 2021 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.

Malmö den 20 april 2022



Martin Johnsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 008 780	989 323	989 000
Öresutjämning	0	29	0
	1 008 780	989 352	989 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	0	-30 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-39 000	-38 125	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	-11 773	-11 000
Gård	-10 000	0	0
Förbrukningsmateriel	-1 000	-1 341	-1 000
	-60 000	-51 239	-42 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-26 000	0	-26 000
VVS	0	-9 313	0
Elinstallationer	0	-5 347	0
	-26 000	-14 660	-26 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-20 000	0	-220 000
	-20 000	0	-220 000
Taxebundna kostnader			
El	-4 000	-3 081	-7 000
Vatten	-66 000	-67 120	-66 000
Sophämtning/renhållning	-27 000	-31 198	-22 000
	-97 000	-101 399	-95 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-18 000	-16 543	-17 000
Kabel-TV	0	0	-10 000
Bredband	0	-14 262	0
	-18 000	-30 805	-27 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-117 000	-119 336	-113 000
	-117 000	-119 336	-113 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 875	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-13 752	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-12 750	-14 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-4 846	-4 000
Förvaltningsarvode	-43 000	-40 752	-42 000
Administration	-3 000	-2 763	-3 000
Konsultarvode	0	-3 375	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 230	-5 000
	-71 000	-84 793	-71 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-30 000	-30 000	-30 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-7 304	-10 000
	-40 000	-37 304	-40 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-101 000	-100 629	-101 000
Installationer	0	-11 325	0
	-101 000	-111 954	-101 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-550 000	-551 490	-735 000
RÖRELSERESULTAT	458 780	437 862	254 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	357	0
Låneräntor	-114 000	-120 362	-138 000
	-114 000	-120 005	-138 000
RESULTAT	344 780	317 857	116 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termen i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se