
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Focken på Limhamn
Org nr: 7696228985



Dagordning På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justerare tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13) Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Focken på Limhamn
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-03-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-08-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-22 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år framför allt p.g.a. högre kostnader för räntor, energi och högre kostnader för underhåll och reparationer.

De taxebundna kostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år med totalt ca 332 tkr.

Underhålls- och reparationskostnaderna har ökat med 765 tkr. Underhållskostnaden har varit större då föreningen investerat i energisnål belysning.

Räntekostnaderna har ökat p.g.a. omsatta lån som omförhandlats till högre räntor. Totalt har räntekostnaderna ökat med ca 176 tkr.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 237% till 5%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 266 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -192 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Detta resultat innefattar även investeringskostnader för bl.a led-belysning samt utredningskostnader vid uppkomna skador, exkluderat dessa kostnader av engångskaraktär uppgår årets resultat till ca + 1 mkr vilket ligger i linje med föreningens antagna budget och dess avsättning till underhållsfond.

ll

Jm

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Sally 1. På fastigheten finns 1 byggnader med 87 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2013.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt	
	1	24	39	21	2	87

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
82 platser	3 platser

Total bostadsarea	7 227 m ²
Total lokalarea	984 m ²
Total tomtarea	4 793 m ²

Årets taxeringsvärde	262 819 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	217 217 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 331 tkr och planerat underhåll för 761 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 635 tkr per år.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 38 862 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 295 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den rekommenderade avsättningen på 30 års sikt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

el gn

Beskrivning	Belopp
Belysning	627 975
Huskropp utvändigt	132 688

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingvar Mattsson	Ordförande	2024
Anna Sundquist	Sekreterare	2023
Peter Eriksson	Vice ordförande	2023
Magnus Jönsson	Ledamot	2024
Matthias Björk	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Erik Olsson	Suppleant	2023
Richard Lundberg	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2023
Johnny Forsberg	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Faxheden	2023
Per-Nicklas Sjölin	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 140 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 136 personer.

Föreningens årsavgift höjdes med 2 % den 1 januari 2022.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 558 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

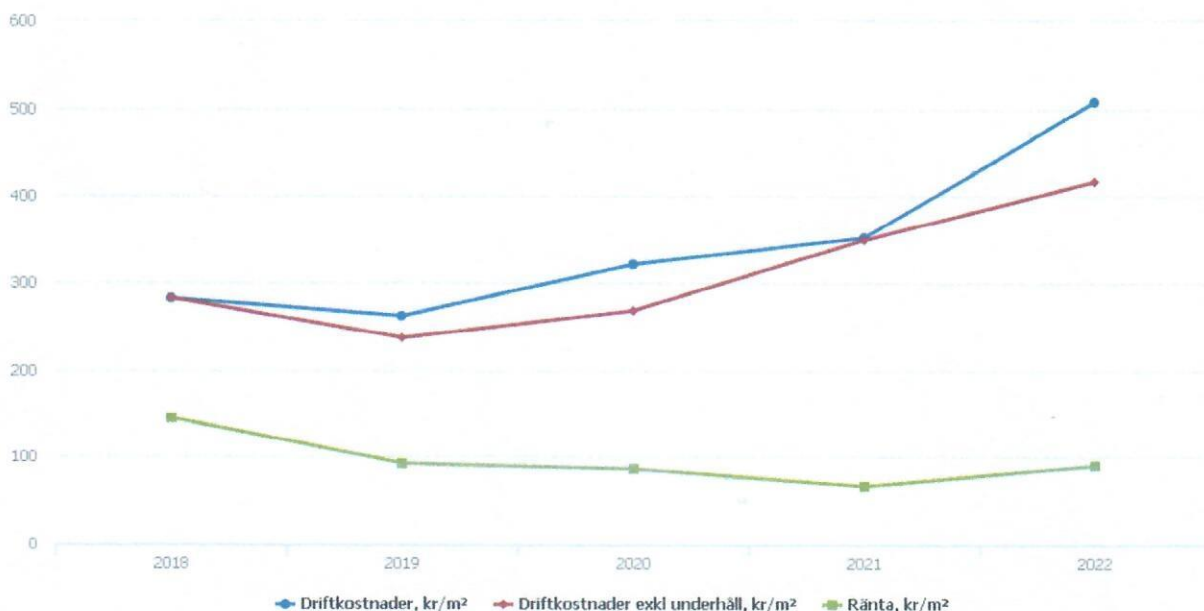
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Under året har bostadsrättsföreningen förbrukat 320 063 kWh fastighetsel och 613 597 kWh värmeenergi.
 2021 förbrukades 322 984 kWh fastighetsel och 660 966 kWh värmeenergi.
 2020 förbrukades 300 025 kWh fastighetsel och 570 890 kWh värmeenergi.
 2019 förbrukades 292 227 kWh fastighetsel och 608 647 kWh värmeenergi.
 2018 förbrukades 302 244 kWh fastighetsel och 697 485 kWh värmeenergi.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 001	4 823	4 709	4 752	4 952
Resultat efter finansiella poster	-2 458	-1 078	-1 606	-1 385	-925
Årets resultat	-2 458	-1 078	-1 606	-1 385	-925
Resultat exklusive avskrivningar	-192	1 181	646	867	1 305
Balansomslutning	312 165	315 323	316 820	318 710	321 059
Soliditet %	78	78	78	78	78
Likviditet %	5	237	133	139	149
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	558	547	536	531	586
Driftkostnader, kr/m ²	508	352	321	262	282
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	417	349	268	237	282
Ränta, kr/m ²	90	66	86	92	145
Lån, kr/m ²	9 250	9 458	9 458	9 596	9 735



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

U. Jm

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	253 125 000	1 100 000	0	5 691 228	-13 135 623	-1 077 741
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 077 741	1 077 741
Reservering underhållsfond				2 635 000	-2 635 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-760 663	760 663	
Årets resultat						-2 458 429
Vid årets slut	253 125 000	1 100 000	0	7 565 565	-16 087 701	-2 458 429

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-14 213 364
Årets resultat	-2 458 429
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 635 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	760 663
Summa	-18 546 130

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 18 546 130

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

U
Jm

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 001 657	4 823 418
Övriga rörelseintäkter	Not 3	338 433	362 619
Summa rörelseintäkter		5 340 090	5 186 037
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 673 303	-2 544 574
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 094 157	-871 328
Personalkostnader	Not 6	-124 116	-115 743
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 266 336	-2 258 436
Summa rörelsekostnader		-7 157 912	-5 790 080
Rörelseresultat		-1 817 822	-604 043
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 420	4 249
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-654 027	-477 946
Summa finansiella poster		-640 607	-473 697
Resultat efter finansiella poster		-2 458 429	-1 077 741
Årets resultat		-2 458 429	-1 077 741

GM

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	309 973 907	312 225 925
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	312 538	89 856
Summa materiella anläggningstillgångar		310 286 445	312 315 781
Summa anläggningstillgångar		310 286 445	312 315 781
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	5 553	61
Övriga fordringar	Not 13	32 736	46 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	367 044	354 793
Summa kortfristiga fordringar		405 333	401 554
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 473 481	2 605 319
Summa kassa och bank		1 473 481	2 605 319
Summa omsättningstillgångar		1 878 814	3 006 872
Summa tillgångar		312 165 259	315 322 653

et gm

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		254 225 000	254 225 000
Fond för yttre underhåll		7 565 565	5 691 228
Summa bundet eget kapital		261 790 565	259 916 228
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 087 701	-13 135 623
Årets resultat		-2 458 429	-1 077 741
Summa fritt eget kapital		-18 546 130	-14 213 364
Summa eget kapital		243 244 435	245 702 864
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	33 229 246	10 400 000
Summa långfristiga skulder		33 229 246	10 400 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	33 623 300	57 952 546
Leverantörsskulder	Not 17	1 092 952	450 577
Skatteskulder	Not 18	70 900	64 620
Övriga skulder	Not 19	67 191	400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	837 236	751 647
Summa kortfristiga skulder		35 691 578	59 219 790
Summa eget kapital och skulder		312 165 259	315 322 653

60 JM

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 458 429	-1 077 741
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 266 336	2 258 436
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-192 093	1 180 695
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-3 779	177 246
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	801 034	-419 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten	605 162	938 084
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-237 000	-96 275
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-237 000	9 375
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 500 000	0
Årets kassaflöde	-1 131 838	947 459
Likvidamedel vid årets början	2 605 319	1 657 860
Likvidamedel vid årets slut	1 473 481	2 605 319

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

ell Jm

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

SM

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 056 084	4 069 938
Hyror, garage	556 804	523 892
Hyror, p-platser	10 850	11 016
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 979	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	3 000	-3 600
Rabatter	0	-500
Elavgifter	383 898	222 672
Summa nettoomsättning	5 001 657	4 823 418

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	312 156	312 156
Övriga avgifter	600	4 200
Övriga ersättningar	23 918	19 242
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	1
Övriga rörelseintäkter	1 770	3 783
Försäkringsersättningar	0	23 237
Summa övriga rörelseintäkter	338 433	362 619

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-760 663	-23 125
Reparationer	-331 170	-303 367
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-38 730	-64 340
Försäkringspremier	-122 947	-78 036
Kabel- och digital-TV	-322 580	-327 237
Systematiskt brandskyddsarbete	-26 691	-13 326
Serviceavtal	-97 792	-89 921
Obligatoriska besiktningar	-6 549	-12 159
Bevakningskostnader	-12 139	-21 220
Snö- och halkbekämpning	-33 606	-41 463
Förbrukningsinventarier	-41 567	-17 157
Vatten	-237 048	-223 561
Fastighetsel	-912 514	-590 463
Uppvärmning	-571 879	-575 241
Sophantering och återvinning	-107 741	-108 386
Förvaltningsarvode drift	-49 687	-55 572
Summa driftskostnader	-3 673 303	-2 544 574

al gm

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-592 060	-578 333
IT-kostnader	-954	-791
Arvode, yrkesrevisorer	-25 875	-20 075
Övriga förvaltningskostnader	-19 216	-1 720
Kreditupplysningar	-1 499	-81
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 321	-18 795
Kontorsmateriel	-6 437	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-13	0
Konsultarvoden	-422 413	-246 913
Bankkostnader	-4 570	-3 670
Övriga externa kostnader	-1 800	-950
Summa övriga externa kostnader	-1 094 157	-871 328

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-97 423	-96 600
Sammanträdesarvoden	-1 932	0
Sociala kostnader	-24 761	-19 143
Summa personalkostnader	-124 116	-115 743

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 252 017	-2 252 017
Avskrivning Installationer	-14 319	-6 419
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 266 336	-2 258 436

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	13 384	2 164
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1	2 084
Övriga ränteintäkter	34	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 420	4 249

CL JM

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-653 745	-477 711
Övriga räntekostnader	-282	-235
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-654 027	-477 946

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	270 242 062	270 242 062
Mark	60 000 000	60 000 000
	330 242 062	330 242 062
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	330 242 062	330 242 062

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-18 016 137	-15 764 120
	-18 016 137	-15 764 120

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 252 017	-2 252 017
	-2 252 017	-2 252 017

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-20 268 154	-18 016 137
Restvärde enligt plan vid årets slut	309 973 907	312 225 925

Varav

Byggnader	249 973 907	252 225 925
Mark	60 000 000	60 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	259 000 000	214 000 000
Lokaler	3 819 000	3 217 000

Totalt taxeringsvärde

	262 819 000	217 217 000
<i>varav byggnader</i>	<i>190 819 000</i>	<i>145 217 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>72 000 000</i>	<i>72 000 000</i>

ll gm

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Installationer	96 275	0
	96 275	0
Årets anskaffningar		
Installationer	237 000	96 275
	237 000	96 275
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	333 275	96 275
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-6 419	0
	-6 419	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-14 318	-6 419
	-14 318	-6 419
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-20 737	-6 419
	-20 737	-6 419
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-20 737	-6 419
Restvärde enligt plan vid årets slut	312 538	89 856
Varav		
Laddstolpar	312 538	89 856

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 553	61
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 553	61

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	32 736	17 285
Momsfordringar	0	29 415
Summa övriga fordringar	32 736	46 700

ca JM

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	132 200	122 947
Förutbetalda driftkostnader	2 987	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	148 015	148 015
Förutbetald kabel-tv-avgift	80 624	80 612
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 219	3 219
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	367 044	354 793

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	938 866	776 553
Transaktionskonto	534 615	1 828 766
Summa kassa och bank	1 473 481	2 605 319

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	66 852 546	68 352 546
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-33 623 300	-57 952 546
Långfristig skuld vid årets slut	33 229 246	10 400 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	2,89%	2022-11-28	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00	0,00
SEB		2022-11-28	9 000 000,00	-9 000 000,00	0,00	0,00
SEB	0,89%	2023-03-16	8 267 000,00	-8 267 000,00	0,00	0,00
SEB	0,89%	2023-03-16	8 267 000,00	-8 267 000,00	0,00	0,00
SEB	0,89%	2023-03-16	8 089 300,00	-8 089 300,00	0,00	0,00
SEB	3,00%	2023-12-28	0,00	8 089 300,00	0,00	8 089 300,00
SEB	3,00%	2023-12-28	0,00	8 267 000,00	0,00	8 267 000,00
SEB	3,00%	2023-12-28	0,00	8 267 000,00	0,00	8 267 000,00
SEB	2,94%	2023-11-28	0,00	9 000 000,00	0,00	9 000 000,00
SEB	0,89%	2024-11-28	10 400 000,00	0,00	0,00	10 400 000,00
SEB	3,65%	2024-11-28	11 829 246,00	0,00	0,00	11 829 246,00
SEB	4,00%	2025-12-28	11 000 000,00	0,00	0,00	11 000 000,00
Summa			68 352 546,00	0,00	1 500 000,00	66 852 546,00

*Senast kända räntesatser

ell sm

Not 17 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	829 218	412 042
Ej reskontraförda leverantörsskulder	263 734	38 535
Summa leverantörsskulder	1 092 952	450 577

Not 18 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	70 900	64 620
Summa skatteskulder	70 900	64 620

Not 19 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lån under betalning	66 910	0
Mottagna depositioner	400	400
Skuld för moms	-119	0
Summa övriga skulder	67 191	400

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	30 000	29 034
Upplupna räntekostnader	52 585	13 551
Upplupna driftskostnader	10 844	13 900
Upplupna elkostnader	123 691	110 517
Upplupna värmekostnader	84 027	90 755
Upplupna kostnader för renhållning	1 860	3 400
Upplupna revisionsarvoden	24 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	96 600	93 845
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	413 629	376 645
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	837 236	751 647

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	76 117 062	76 117 062

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.




Styrelsens underskrifter


Limhamn 2023-04-28
Ort och datum


Ingvar Mattsson
Ordförande



Peter Eriksson


Matthias Björk


Anna Sundquist


Magnus Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-02


Sofie Årsköld
Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor


Johnny Forsberg
Föreningsrevisor

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

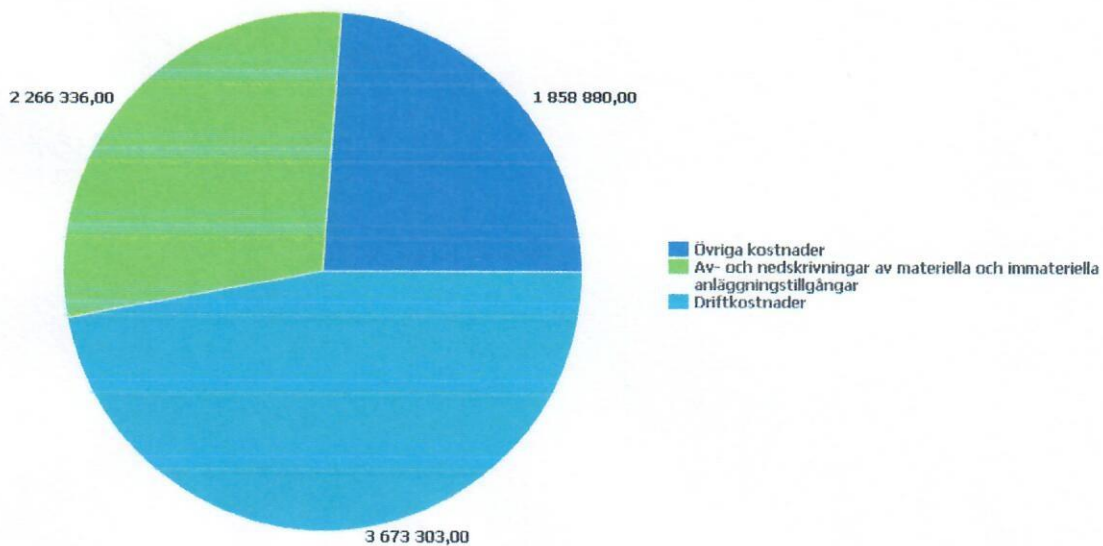
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

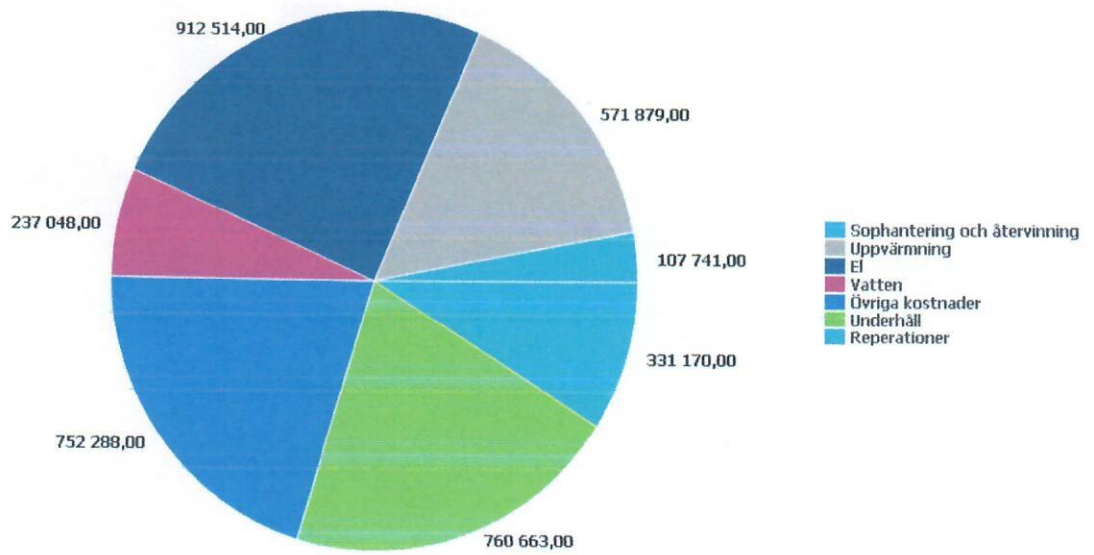
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 673 303	2 544 574
Övriga externa kostnader	1 094 157	871 328
Personalkostnader	124 116	115 743
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 266 336	2 258 436
Finansiella poster	640 607	473 697
Summa kostnader	7 798 519	6 263 777



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetskötsel extra	5 550	10 400
Trädgårdsskötsel extra debiterat	4 597	45 172
Systematiskt brandskyddsarbete	26 691	13 326
Serviceavtal	97 792	89 921
Inre skötsel/städ grund	39 541	0
Hissbesiktning	6 549	12 159
Bevakningskostnader	12 139	21 220
Snö- och halkbekämpning	33 606	41 463
Rep bostäder utg för köpta tj	5 974	291
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2 494	27 905
Rep installationer utg för köpta tj	51 024	47 107
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	29 269	18 553
Rep install utg för köpta tj Värme	594	3 156
Rep install utg för köpta tj Ventilation	50 238	37 232
Rep install utg för köpta tj El	13 002	23 513
Rep install utg för köpta tj Hissar	28 506	23 223
Rep install utg för köpta tj Låssystem	891	5 515
Rep huskropp utg för köpta tj	33 395	8 591
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	19 665	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	2 800	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	3 554
Rep markytor utg för köpta tj	40 832	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	22 375	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	10 511	0
Rep garage utg för köpta tj	2 100	12 807
Övriga Reparationer	0	436
Vattenskador	17 500	91 486
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	627 975	0
UH huskropp utg för köpta tj	132 688	23 125
Fastighetsel	912 514	590 463
Uppvärmning	571 879	575 241
Vatten	237 048	223 561
Sophämtning	107 741	108 386
Fastighetsförsäkring	122 947	78 036
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	322 580	327 237
Fastighetsskatt	38 730	64 340
Förbrukningsinventarier	15 967	0
Förbrukningsmaterial	25 600	17 157
Summa driftkostnader	3 673 303	2 544 574



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
BOA	7 227 kr/kvm	7 227 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Bevakningskostnader	2	3
Bevakningskostnader jour	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	45	45
Fastighetsel	126	82
Fastighetsförsäkring	17	11
Fastighetsskatt	5	9
Förbrukningsinventarier	2	0
Förbrukningsmaterial	4	2
Hissbesiktning	1	2
Inre skötsel/städ extra	0	0
Inre skötsel/städ grund	5	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	1	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	1	0
Rep garage utg för köpta tj	0	2
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	4
Rep huskropp utg för köpta tj	5	1
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	3	0
Rep install utg för köpta tj El	2	3
Rep install utg för köpta tj Hissar	4	3
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4	3
Rep install utg för köpta tj Ventilation	7	5
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	7	7
Rep markytor utg för köpta tj	6	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	3	0
Serviceavtal	14	12
Snö- och halkbekämpning	5	6
Sophämtning	15	15
Systematiskt brandskyddsarbete	4	2
Trädgårdsskötsel extra debiterat	1	6
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	0
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	87	0
UH huskropp utg för köpta tj	18	3
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Uppvärmning	79	80
Vatten	33	31
Vattenskador	2	13
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	1	1
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	0
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	508,27	352,09

Styrelsens ord

Ingvar Mattsson 2023-03-28

Styrelsens ord till årsredovisningen 2022

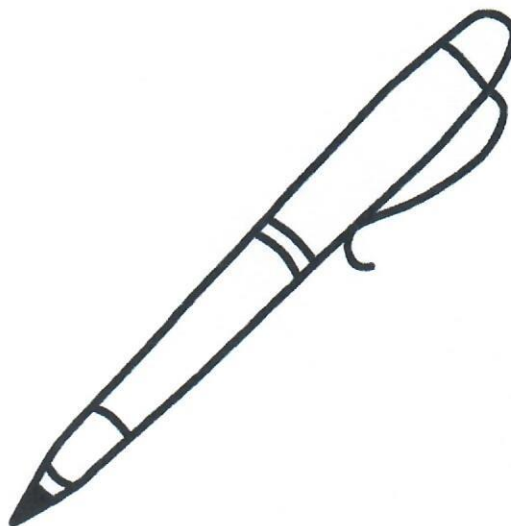
Styrelsen har aktivt jobbat med allehanda arbetsuppgifter och vi har en bra arbetsfördelning och god kompetens för samarbete med våra leverantörer av fastighetsunderhåll. Vi har ett bra samarbete med Riksbyggen som fastighetsförvaltare både inom teknik och ekonomi.

Vår ekonomi har anpassats till kraftigt ökade energi-och räntekostnader och har medfört högre avgiftshöjningar än vad vi tidigare varit vana vid. Vår ekonomi ser fortsatt god ut och vi följer kontinuerligt den ekonomiska utvecklingen och gör erforderliga anpassningar.

Marknadsintresset för Brf focken på Limhamn är stort och vi har goda möjligheter att erbjuda garageplats till nästan varje lägenhet. Ett tjugotal elbilsplatser finns att tillgå.

Vår fastighet ligger i en mycket utsatt kustmiljö och fasaderna till våra penthouse har anpassats till rådande omständigheter. Fortsatta förbättringar kommer att utföras under 2023. Med hänsyn till rådande energikostnader har vi gjort optimeringar på el, värme och ventilation. Samtlig belysning i trapphus och garage har bytts ut till LED med möjligheter att programmera för våra behov.

Information till boende göres kontinuerligt via digitala medlemsbrev och mailutskick.



Brf Focken på Limhamn

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Focken på Limhamn i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Focken på Limhamn, org.nr 769622-8985

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Focken på Limhamn 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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 iverkliga verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsssed 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 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Focken på Limhamn 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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.

Malmö den 2023 - 05 - 02

Ernst & Young AB


Sofie Årsköld
Auktoriserad revisor


Johnny Forsberg
Förtroendevald revisor