

ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Bostadsrättsförening

Lergöken

i Ängelholm



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour, som är öppen helfria vardagar kl. 9–15, på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Lergöken i Ängelholm, 739400-0645 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1948. Föreningen har sitt säte i Ängelholm. Föreningen äger fastigheten Solrosen 1 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten finns på Planteringsvägen 5 A-E och Åsbogatan 33 A-D i Ängelholm.

Föreningen har 51 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 3 142 kvm och 16 lokaler på totalt 520 kvm (uthyrd yta), varav 2 affärslokaler, 1 kontorslokal och 1 vicevärdskontor med gillestuga. Föreningen har även 24 parkeringsplatser.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 2 rum & kök: 27 st
- 3 rum & kök: 24 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadageenlig fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen med hjälp av hantverkare löpande under året. I samband med upprättande av underhållsplanen gjordes även grundlig fastighetsbesiktning tillsammans med A. Granlund. Inga större brister konstaterades vid besiktningarna och fastigheterna är i gott skick.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- nya större smutsfällor i alla nio entréerna
- källargångarnas och tvättstugornas golv har målats
- nytt klinkergolv i tvättstugan Åsbogatan
- båda hustaken kontrollerade och åtgärdade samt gallerskydd mot fåglar har monterats på alla skorstenar
- ny underhållsplan har tagits fram i samarbete med A. Granlund

Underhåll som kommer att ske inom de närmsta fem till tio åren är:

- målning av fönster på insida i trapphus
- förlängning av miljöhuset med cykelhus med laddmöjligheter
- nytt klinkergolv i tvättstugan på Planteringsvägen
- renovering av gillestuga

Ekonomi

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Vid årets slut var den sammanlagda behållningen ca 1 563 000 kr. Under året har föreningen gjort en extraamortering på ca 600 000 kr. Inga avgiftsjusteringar har skett under 2021. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 3 % per 1/1- 2022.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2021.

Styrelse

Vid årets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Irene Svensson, ordförande
Seved Seger, vice ordförande
Rasmus Elofsson
Gull-Britt Löhr

Revisorer

Enligt föreningens stadgar ska en revisor utses av föreningsstämman och en revisor av HSB Riksförbund. Stämman beslutade att utse Kurth Engwall som föreningsvald revisor på 1 år. BoRevision AB är utsedd av HSB riksförbund.

Övrigt

Vicevärd har varit Seved Seger.

Information och aktiviteter

Medlemmarna har fått Lergöksbladet, samt löpande information vid entréer.

Mål för verksamheten

Styrelsen har som mål att stärka föreningens identitet på bostadsmarknaden. Det ska vara attraktivt att flytta till HSB Brf Lergöken. Ständig översyn av grönområden och arkitektur samt genomförande av de förändringar som krävs. Målet ska uppnås genom att styrelsen tillsammans med medlemmarna har kontroll över föreningens kostnader. Styrelsen ska även arbeta aktivt med frågor kring trivsel, trygghet, arkitektur, trädgård och "det första intrycket". Styrelsen ska även vara lyhörda gentemot medlemmarnas önskemål.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57, varav 52 röstberättigade. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 56, varav 52 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	2 598	2 589	2 589	2 586
Resultat efter finansiella poster (tkr)	430	613	731	714
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	516	580	726	653
Soliditet	75%	68%	63%	55%
Årsavgift (kr/kvm)	736	736	736	736
Drift (kr/kvm)	309	269	248	254
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	174	147	147	157

Lån (kr/kvm)	630	881	1 096	1 384
Räntekänslighet	1%	1,40%	1,74%	2,2,%
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	19 335	18 904	17 677	13 894

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

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

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

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

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. Övriga nyckeltal beräknas på bostads- och lokalyta som är 3 662 kvm. Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	63 865		759 944	6 525 069	613 460
Disposition enligt stämmobeslut				613 460	-613 460
Till fond för yttre underhåll			150 000	-150 000	
Från fond för yttre underhåll			-235 981	235 981	
Årets resultat					430 471
Vid årets slut	63 865		673 963	7 224 510	430 471

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	430 471	613 460
Från fond för yttre underhåll*	235 981	116 818
Till fond för yttre underhåll**	-150 000	-150 000
Resultat efter disposition av underhåll	516 452	580 278

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	7 224 510,00
Årets resultat	430 471,24
Balanseras i ny räkning	7 654 981,24

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	2 598 220	2 568 678
Övriga rörelseintäkter		375	2 760
Summa rörelsens intäkter		2 598 595	2 571 438
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 130 093	-984 739
Planerat underhåll		-235 981	-116 818
Övriga externa kostnader	3	-159 345	-173 977
Personalkostnader och arvoden	4	-259 816	-273 329
Avskrivningar		-355 211	-369 432
Summa rörelsens kostnader		-2 140 446	-1 918 295
Rörelseresultat		458 149	653 143
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		943	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 621	-39 683
Summa finansiella poster		-27 678	-39 683
Resultat efter finansiella poster		430 471	613 460
Årets resultat		430 471	613 460

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	9 540 060	9 889 691
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	5 580
Summa materiella anläggningstillgångar		9 540 060	9 895 271
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 540 560	9 895 771
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 521	4 077
Övriga fordringar		33 371	69 702
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 563 374	1 640 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 288	48 166
Summa kortfristiga fordringar		1 651 554	1 762 558
Kassa och bank		-	47 953
Summa omsättningstillgångar		1 651 554	1 810 511
SUMMA TILLGÅNGAR		11 192 114	11 706 282

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		63 865	63 865
Fond för yttre underhåll		673 963	759 944
Summa bundet eget kapital		737 828	823 809
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		7 224 510	6 525 069
Årets resultat		430 471	613 460
Summa fritt eget kapital		7 654 981	7 138 529
Summa eget kapital		8 392 809	7 962 338
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	-	1 774 978
Summa långfristiga skulder		-	1 774 978
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 306 642	1 451 663
Leverantörsskulder		243 461	225 986
Aktuella skatteskulder		4 334	2 804
Övriga skulder		15 351	5 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		229 517	283 058
Summa kortfristiga skulder		2 799 305	1 968 966
Summa skulder		2 799 305	3 743 944
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 192 114	11 706 282

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	1,91%
- Ombyggnader, Asfaltering	5%
- Laddstolpar	20%

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 311 680	2 311 680
Hyror	286 540	256 998
	<u>2 598 220</u>	<u>2 568 678</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	375	2 760
	<u>375</u>	<u>2 760</u>
Summa	2 598 595	2 571 438

Not 2 Drift

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Energi (el & fjärrvärme sammanslaget sedan 2020)	518 265	444 156
Vatten	120 348	92 852
Renhållning	40 970	40 163
Löpande underhåll	175 048	151 153
Fastighetsservice	110 291	103 496
Fastighetsförsäkring	48 166	47 964
Kommunikation	28 466	17 947
Fastighetsavgift/skatt	88 539	87 008
Summa	1 130 093	984 739

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. För föreningen beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förvaltningskostnader	133 312	132 923
Arvode extern revisor	9 828	9 569
Medlemsavgifter	16 205	31 485
Summa	159 345	173 977

I förvaltningskostnader ingår bland annat administrativ förvaltning och kostnader i samband med stämmor och styrelsemöten.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Lön	16 934	18 039
Styrelsearvoden	70 876	68 040
Ersättning utöver styrelsearbete	70 300	88 700
Vicevärdarvoden	62 700	60 900
Föreningsvald revisor	6 616	6 263
Sociala kostnader	32 390	31 387
Summa	259 816	273 329

Enligt stämmobeslut arvodas styrelsen med 1,05 inkomstbasbelopp. Vid fler än sex möten per år

utgår ersättning med 350 kr per möte. Arbete utöver styrelsearbete ersätts med 200 kr per timme. Arvode till föreningsvald revisor utgår med 0,097 inkomstbasbelopp.

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 201 584	17 124 132
Årets investeringar (laddstolpar 2020)	-	77 452
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 201 584	17 201 584
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 361 893	-7 001 041
Årets avskrivningar	-349 631	-360 852
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 711 524	-7 361 893
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	50 000	50 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	50 000	50 000
Utgående redovisat värde	9 540 060	9 889 691
varav byggnader	9 490 060	9 839 691
varav mark	50 000	50 000

Från och med 2014 års bokslut skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är 349 631 kr.

I tidigare om- och tillbyggnader ingick:

- Laddstolpar 2020
- Asfaltering 2015
- Balkonger 2012
- Fasad 2012
- Fiber 2009
- Stambyte och badrumsrenovering 2003
- Fönster 2003
- Miljöhus 2002

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	18 000 000	6 600 000	24 600 000
Hyreshus lokaler	1 027 000	386 000	1 413 000
Summa	19 027 000	6 986 000	26 013 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	60 050	60 050
Årets försäljningar/utrangeringar	-17 152	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 898	60 050
Ingående ackumulerade avskrivningar	-54 470	-45 891
Årets avskrivningar	-5 580	-8 579
Årets försäljningar/utrangeringar	17 152	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 898	-54 470
Utgående redovisat värde	-	5 580

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank Hypotek	0,55%	2022-01-30	2022-01-30	531 663	1 251 663
Swedbank Hypotek	1,35%	2022-04-30	2022-04-30	1 774 979	1 974 979
Summa				2 306 642	3 226 642
varav kortfristig del				2 306 642	1 451 663
varav långfristig del				-	1 774 978

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom det som ska amorteras det kommande året.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 706 642 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	11 027 000	11 027 000
Varav obelånade	-	-
Summa	11 027 000	11 027 000

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Ängelholm, 2022-03-17

Seved Seger

Irene Svensson

Rasmus Elofsson

Gull-Britt Löhr

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter.

Kurth Engwall
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557465209652

Dokument

141 Lergöken årsredovisning 2021 sign.pdf

Huvuddokument

11 sidor

Startades 2022-03-17 10:15:30 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2022-03-30 16:15:31 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Irene Svensson (IS)

irenesvensson1000@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"IRENE SVENSSON"

Signerade 2022-03-17 10:50:32 CET (+0100)

Gull-Britt Löhr (GL)

elvis.gullan@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GULL-BRITT LÖHR"

Signerade 2022-03-17 15:51:33 CET (+0100)

Seved Seger (SS)

seved.seger@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SEVED SEGER"

Signerade 2022-03-17 12:12:34 CET (+0100)

Rasmus Elofsson (RE)

relofsson@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Rasmus Elofsson"

Signerade 2022-03-17 12:07:45 CET (+0100)

Kurt Engvall (KE)

info@affarsbyran-engvall.se

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Verifikat

Transaktion 09222115557465209652



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kurt
Holger Engwall"
Signerade 2022-03-28 11:36:06 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2022-03-30 16:15:31 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Verifikat

Transaktion 09222115557465210749

Dokument

141 Lergöken Revisionsberättelse sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2022-03-17 10:23:05 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2022-03-30 16:15:09 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Kurt Engvall (KE)

info@affarsbyran-engvall.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kurt Holger Engvall"

Signerade 2022-03-17 10:27:00 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2022-03-30 16:15:09 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lergöken i Ängelholm, org.nr. 739400-0645

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lergöken i Ängelholm för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lergöken i Ängelholm för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella 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.

Ängelholm

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kurt Engwall
Av föreningen vald revisor



INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

Eget kapital utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Kassa och bank är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne