



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Haganäs i Åstorp

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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 aviseras till dig som en månadsavgift. 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 ansvarar 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) och ventilation.

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 de avtal som styrelsen har 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 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 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 HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 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 Bostadsrättsförening Haganäs i Åstorp, 737600-0712 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1965.

Föreningen har sitt säte i Åstorps kommun och äger fastigheterna Lövkojan 1 och Luktärten 1, i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheterna är geografiskt belägna i Åstorp med adress: Bjärshögsgatan 1-33, 2-48 och Haganäsgränd 1-7.

Föreningen har 45 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 4447,5 m². Bostadsrättslägenheterna är uppdelade på 21 kedjehus och 24 radhus. Samtliga lägenheter består av 4 rum och kök.

Till alla lägenheter hör garage och till radhusen dessutom carport. Det finns två gästparkeringar. Föreningen har även en kvartersgård med plats för ca 50 personer som uthyres till medlemmar och till aktiviteter.

Byggnaderna fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Större investeringar som är genomförda de senaste åren är:

- Omläggning tak garage 2017.
- Fiberanslutning 2015.
- Takbyte år 2006 och 2011.
- Fjärrvärmeanslutning 2008.
- Fönsterbyte år 2005 och 2006.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Besiktning har utförts av HSB Skåne 2022-06-14.

Uppdatering har skett av föreningens underhållsplan.

Under året har följande åtgärder utförts:

- Renovering av garagevägg
- Åtgärd av vattenläckor i tre lägenheter

Under året har projekt om utredning av stambyte och badrumsrenovering pågått. Ett traditionellt stambyte kommer att bli alltför kostsamt för föreningen och svårigheter med finansiering gör att man utreder alternativa lösningar.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 639 736 kr. Förra året var resultatet 550 855kr.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften från 1 januari 2023 med 10 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Annika Andersson Hagerman, ordförande

Håkan Andersson

Marina Eriksson

Ulf Olofsson

Marina Tadic

Revisorer har varit Dick Larnér med Anders Lindau som revisorsuppleant, valda vid föreningsstämman, och revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vicevärd har varit Marijan Tadic.

Föreningsmål:

Mål för verksamheten: att bibehålla en god gemenskap och bra lägenhetsstandard till skäliga avgifter och stigande överlåtelsevärden.

Målet skall uppnås genom att aktivt arbeta med trivsel-, underhåll- och miljöfrågor.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Fg år var det 3 överlåtelse. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 64. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 993	2 851	2 768	2 689
Resultat efter finansiella poster (tkr)	640	501	651	286
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	524	439	691	4 453
Soliditet (%)	60	58	55	49
Årsavgift (kr/kvm)	673	641	622	604
Drift (kr/kvm)	385	380	313	363
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	202	194	119	170
Lån (kr/kvm)	876	703	933	994
Räntekänslighet* %	1,3 %	1,1%	1,5%	1,6%
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	16 436	16 672	12 823	11 974

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 %

Förändring i Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	666 950		1 210 076	3 801 822	500 856
Disposition enligt stämmobeslut				500 856	-500 856
Till fond för yttre underhåll			162 000	-162 000	
Från fond för yttre underhåll*			-45 916	45 916	
Årets resultat					639 734
Vid årets slut	666 950		1 326 160	4 186 594	639 734

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	639 734	500 856
Från fond för yttre underhåll	45 916	88 230
Till fond för yttre underhåll**	-162 000	-150 000
Resultat efter disposition av underhåll	523 650	439 086

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

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 186 594,00
Årets resultat	<u>639 733,86</u>
Balanseras i ny räkning	4 826 327,86

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	2 993 268	2 850 720
Summa rörelsens intäkter		2 993 268	2 850 720
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 714 751	-1 691 606
Planerat underhåll		-45 916	-88 230
Övriga externa kostnader	3	-158 545	-168 890
Personalkostnader och arvoden	4	-118 362	-103 823
Avskrivningar		-243 879	-243 879
Summa rörelsens kostnader		-2 281 453	-2 296 428
Rörelseresultat		711 815	554 292
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 236	726
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 317	-54 162
Summa finansiella poster		-72 081	-53 436
Resultat efter finansiella poster		639 734	500 856
Årets resultat		639 734	500 856

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	8 278 995	8 522 874
Pågående nyanläggningar		1 550 511	239 129
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		9 829 506	8 762 003
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 830 006	8 762 503
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		68 554	44 480
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 370 301	1 825 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 364	56 805
Summa kortfristiga fordringar		1 500 219	1 926 562
Summa omsättningstillgångar		1 500 219	1 926 562
SUMMA TILLGÅNGAR		11 330 225	10 689 065

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		666 950	666 950
Fond för yttre underhåll		1 326 160	1 210 076
Summa bundet eget kapital		1 993 110	1 877 026
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		4 186 594	3 801 821
Årets resultat		639 734	500 856
Summa fritt eget kapital		4 826 328	4 302 677
Summa eget kapital		6 819 438	6 179 703
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	2 270 012	1 051 000
Summa långfristiga skulder		2 270 012	1 051 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	1 626 008	2 074 520
Leverantörsskulder		202 083	1 045 857
Aktuella skatteskulder		145 857	78 946
Övriga skulder		1 843	1 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		264 984	257 503
Summa kortfristiga skulder		2 240 775	3 458 362
Summa skulder		4 510 787	4 509 362
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 330 225	10 689 065

Noter

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen 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, baseras på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
-Byggnader	1,6

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 på basis av 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.

Nedskrivning

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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 993 268	2 850 720
	<u>2 993 268</u>	<u>2 850 720</u>
Summa	2 993 268	2 850 720

Not 2 Drift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Energi	572 205	579 072
Vatten	327 648	285 079
Renhållning	114 309	104 155
Löpande underhåll	170 305	178 249
Fastighetservice	194 255	213 536
Fastighetsförsäkring	56 805	54 311
Kommunikation	67 882	65 862
Fastighetsavgift	211 342	211 342
Summa	1 714 751	1 691 606

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningskostnader	116 165	120 767
Förluster på fordringar	-	9 980
Advokatkostnader	1 209	13 651
Arvode extern revisor	11 375	9 875
Medlemsverksamhet	29 796	14 617
Summa	158 545	168 890

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	47 600	47 300
Ersättning utöver styrelsearbete	5 075	-
Vicevärdsarvoden	34 000	28 240
Föreningsvald revisor	2 500	2 500
Övriga arvoden	3 000	3 000
Sociala kostnader	26 187	22 783
Summa	118 362	103 823

Föreningen har inte haft några anställda.

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 049 603	15 049 603
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 049 603	15 049 603
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 706 729	-6 462 850
Årets avskrivningar	-243 879	-243 879
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 950 608	-6 706 729
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	180 000	180 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	180 000	180 000
Utgående redovisat värde	8 278 995	8 522 874
varav byggnader	8 098 995	8 342 874
varav mark	180 000	180 000

Pågående nyanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	239 129	84 488
Nedlagda kostnader stambyte	1 311 382	154 641
Vid årets slut	1 550 511	239 129

Kostnaderna avser projektledning samt utredningskostnad för åtgärder av stammar. Ett traditionellt stambyte kommer att innebära för höga kostnader för föreningen och utredning om alternativa lösningar, t ex relining, fortgår.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	20 997 000	7 182 000	28 179 000
Summa	20 997 000	7 182 000	28 179 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	1,59 %	2023-10-30	2023-10-30	591 000	663 000
Stadshypotek AB	3,91 %	2026-07-30	2026-07-30	995 000	-
Stadshypotek AB	1,00%	2024-03-01	2024-03-01	460 000	500 000
Stadshypotek AB	3,48 %	2027-06-01	2027-06-01	925 012	975 012
Stadshypotek AB	3,55 %	2023-03-30	2023-03-30	925 008	987 508
Summa				3 896 020	3 125 520
varav kortfristig del				1 626 008	2 074 520
varav långfristig del				2 270 012	1 051 000

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 ca 2,7 mkr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	7 871 000	7 871 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	7 871 000	7 871 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter.

Åstorp

Annika Hagerman Andersson

Håkan Andersson

Ulf Olofsson

Marina Eriksson

Marina Tadic

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt den dagen som framgår av våra underskrifter.

Dick Larner
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557488131849

Dokument

138 Haganäs årsredovisning 2022 digital signering.pdf

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2023-03-01 15:36:17 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-03-14 15:51:12 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Annika Hagerman Andersson (AHA)

aandersson@jeldwen.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANNIKA HAGERMAN ANDERSSON"

Signerade 2023-03-02 07:45:21 CET (+0100)

Ulf Olsson (UO)

ulfbolofsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Olofsson"

Signerade 2023-03-01 15:51:57 CET (+0100)

Marina Eriksson (ME)

marre63@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARINA ERIKSSON"

Signerade 2023-03-01 16:25:57 CET (+0100)

Håkan Andersson (HA)

h.ason@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS HÅKAN FREDRIK ANDERSSON"

Signerade 2023-03-01 15:50:34 CET (+0100)

Marina Tadic (MT)

marmis15@gmail.com

Dick Larner (DL)

dick.larner@hotmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557488131849



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARINA TADIC"
Signerade 2023-03-01 22:43:45 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DICK
LARNER"
Signerade 2023-03-11 10:38:12 CET (+0100)

Alexandra Ong (AO)
alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEXANDRA ONG"
Signerade 2023-03-14 15:51:12 CET (+0100)

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 Haganäs i Åstorp, org.nr. 737600-0712

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Haganäs i Åstorp för räkenskapsåret 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 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 revisionsssed 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Haganäs i Åstorp för räkenskapsåret 2022 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 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. 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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.

Åstorp

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Dick Larnar
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557488132045

Dokument

138 Haganäs revisionsberättelse 2022 digital sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-03-01 15:37:50 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-03-14 15:50:59 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Dick Larner (DL)

dick.larner@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DICK LARNER"

Signerade 2023-03-07 16:25:56 CET (+0100)

Alexandra Ong (AO)

alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALEXANDRA ONG"

Signerade 2023-03-14 15:50:59 CET (+0100)

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>



ORDLISTA

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne