

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening

Brevbäraren

i Ängelholm



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 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) 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 nyttigt information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Brevbäraren i Ängelholm, 716406-2452 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1987. Föreningen har sitt säte i Ängelholm och äger Brevbäraren 1 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och garageplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Ängelholm med adress: Sunnavindsgatan 1-17 (udda nummer). Föreningen har 40 bostadsrättslägenheter, i radhusform, med en totalyta på 3 735 m², 40 garage tillhörande respektive lägenhet, 13 parkeringsplatser och 1 kvartersshus.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 3 rum & kök, 22 st
- 4 rum & kök, 18 st

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fastighetsbesiktning har utförts i juni 2022 av besiktningsman från HSB Skåne och i samband med denna har underhållsplanen uppdaterats.


Under året har följande åtgärder utförts:

- Renovering av två miljörum
- Anläggande av nya parkeringsplatser
- Yttre underhåll av samtliga fasader och vissa tak.

Följande större underhållsåtgärder planeras för de närmsta tio åren:

- Målning av lägenhetsfasader samt byte av rännor och stuprör.
- Byte av viss takbeläggning på husrad 13 a-13 g
- Spolning av samtliga avlopp
- Modernisering av undercentralen
- Installation av laddstolpar
- Installation av solceller
- Fönsterbyte

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 196 183 kr. Förra året var resultatet 298 619 kr. Den siste december 2022 var behållningen på föreningens avräkningskonto hos HSB NV Skåne 1 938 783 kr. 1 januari 2023 höjdes årsavgiften med 4 %. 

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2022.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Sven Scheiderbauer, ordförande

Bertil Centergård, sekreterare

Eva Zäther

Per Stebner

Lena Gustafsson


Revisorer har varit BoRevision, vald vid föreningsstämman, och revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vicevärd har varit Per Stebner.

Aktiviteter & information:

Information via Brevbärarbladet samt hemsidan.

Mål för verksamheten:

Målet för vår bostadsrättsförening är att i samspel med alla medlemmar utveckla ett attraktivt, trivsamt och tryggt boende till en gynnsam kostnad med hänsyn till miljömässig hållbarhet och fastighetens långsiktiga värde. 

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har fem bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och vid årets slut 68.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	3 407	3 401	3 367	3 368
Resultat efter finansiella poster (tkr)	196	299	603	68
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	51	61	424	670
Soliditet (%)	39	40	38	36
Årsavgift (kr/kvm)	906	906	897	897
Drift (kr/kvm)	433	483	386	356
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	158	164	151	149
Lån (kr/kvm)	3 771	3 514	3 661	3 799
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	22 680	21 685	17 786	14 481
Räntekänslighet	4,16 %	3,88 %	4,08 %	4,23 %

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. Nyckeltalen beräknas på bostadsyta som är 3 735 kvm.

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 %

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 269 990		1 814 774	5 752 776	298 619
Disposition enligt stämmobeslut				298 619	-298 619
Till fond för yttre underhåll			275 000	-275 000	
Från fond för yttre underhåll*			-129 390	129 390	
Årets resultat					196 183
Vid årets slut	1 269 990		1 960 384	5 905 785	196 183

Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	196 183	298 619
Från fond för yttre underhåll*	129 390	36 891
Till fond för yttre underhåll**	-275 000	-275 000
Resultat efter disposition av underhåll	50 573	60 510


* 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	5 905 785
Årets resultat	196 183
Balanseras i ny räkning	6 101 968

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	3 407 364	3 401 214
Övriga rörelseintäkter		23 689	128 049
Summa rörelsens intäkter		3 431 053	3 529 263
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 618 075	-1 803 419
Planerat underhåll		-129 390	-36 891
Övriga externa kostnader	3	-207 380	-154 184
Personalkostnader och arvoden	4	-398 777	-425 251
Avskrivningar		-668 185	-616 497
Summa rörelsens kostnader		-3 021 807	-3 036 242
Rörelseresultat		409 246	493 021
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 211	852
Räntekostnader och liknande resultatposter		-214 274	-195 254
Summa finansiella poster		-213 063	-194 402
Resultat efter finansiella poster		196 183	298 619
Årets resultat		196 183	298 619

h

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	21 887 251	21 256 655
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Pågående nyanläggningar	7	-	340 452
Summa materiella anläggningstillgångar		21 887 251	21 597 107
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		21 887 751	21 597 607
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		89 757	89 659
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 938 783	1 318 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 575	65 835
Summa kortfristiga fordringar		2 098 115	1 474 124
<i>Kassa och bank</i>	9	-	407
Summa omsättningstillgångar		2 098 115	1 474 531
SUMMA TILLGÅNGAR		23 985 866	23 072 138

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		1 269 990	1 269 990
Fond för yttre underhåll		1 960 384	1 814 774
Summa bundet eget kapital		3 230 374	3 084 764
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		5 905 785	5 752 776
Årets resultat		196 183	298 619
Summa fritt eget kapital		6 101 968	6 051 395
Summa eget kapital		9 332 342	9 136 159
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	11 397 327	9 136 327
Summa långfristiga skulder		11 397 327	9 136 327
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	2 686 327	3 987 327
Leverantörsskulder		86 089	426 190
Aktuella skatteskulder		97 690	54 850
Övriga skulder		5 360	4 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		380 731	326 371
Summa kortfristiga skulder		3 256 197	4 799 652
Summa skulder		14 653 524	13 935 979
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 985 866	23 072 138

N

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, baseras på komponenternas respektive värde i en ny modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
-Byggnader	2,12
-Inventarier, verktyg och installationer	20 och 33

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. Beskattnings sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Nedskrivning 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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 385 164	3 385 164
Hyror	22 200	16 200
Hysesbortfall	-	-150
	<u>3 407 364</u>	<u>3 401 214</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	23 689	128 049
	<u>23 689</u>	<u>128 049</u>
Summa	3 431 053	3 529 263

I posten övriga intäkter ingår ersättning från försäkringsbolaget.

Not 2 Drift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Energi	422 882	447 726
Vatten	166 441	164 494
Renhållning	67 441	80 690
Löpande underhåll	326 011	446 171
Fastighetsservice	122 665	163 893
Fastighetsförsäkring	47 467	45 401
Kommunikation	110 208	114 084
Fastighetsavgift	354 960	340 960
Summa	1 618 075	1 803 419

I posten fastighetsservice ingår från och med räkenskapsår 2022 även de tjänster föreningen köper in från Femtiofemplus. Föregående år ingick kostnad för snö-och halkbekämpning i posten fastighetsservice.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningskostnader	162 864	123 059
Konsultkostnader	7 525	-
Arvode extern revisor	11 875	13 925
Medlemsverksamhet	25 116	17 200
Summa	207 380	154 184

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lön anställda och övriga	158 159	230 078
Styrelsearvoden	141 999	102 200
Ersättning utöver styrelsearbete	43 400	4 500
Övriga arvoden	6 000	4 000
Förändring semesterlöneskuld	-15 902	1 100
Sociala kostnader	65 121	83 373
Summa	398 777	425 251
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>200</i>	<i>200</i>

I posten lön anställda och övriga ingår lön till vicevärd samt lön till medlemmar som utfört arbete i föreningen.

Medelantalet anställda

Föreningen har en deltidsanställd vicevärd samt timanställda.

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	28 087 807	27 835 807
Årets investeringar	1 298 781	252 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	29 386 588	28 087 807
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 736 152	-7 123 417
Årets avskrivningar	-668 185	-612 735
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 404 337	-7 736 152
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	905 000	905 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	905 000	905 000
Utgående redovisat värde	21 887 251	21 256 655
varav byggnader	20 982 251	20 351 655
varav mark	905 000	905 000

Från och med 2014 skriver föreningen av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnad ingick fiberinstallation från 2009 och utemiljö från 2010.

Investeringar:

År 2022 ventilation tvättstuga, byte av förråds/soprumsdörrar, byte av trä fasader/tak

År 2021 nybyggnad miljöhus

År 2020 renovering tvättstuga

År 2016 byte av fläktar och ventilationssystem

År 2015 garageportar

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	32 177 000	19 760 000	51 937 000
Summa	32 177 000	19 760 000	51 937 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	92 538	92 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 538	92 538
Ingående ackumulerade avskrivningar	-92 538	-88 776
Årets avskrivningar	-	-3 762
Utgående ackumulerade avskrivningar	-92 538	-92 538
Utgående redovisat värde	-	-

Not 7 Pågående nyanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	340 452	-
Årets anskaffningar	286 751	592 452
Överfört till om- och tillbyggnader	-626 981	-252 000
Kostnadsfört som underhåll	-222	-
Vid årets slut	-	340 452

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav


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

Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	-	407
Summa	-	407

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank Hypotek	1,99 %	2023-12-21	2023-12-21	2 246 327	2 406 327
Swedbank Hypotek	4,01 %	2026-12-22	2026-12-22	2 322 327	2 482 327
Stadshypotek	3,57 %	2027-06-30	2027-06-30	1 125 000	1 145 000
Stadshypotek	1,27 %	2024-03-30	2024-03-30	1 950 000	1 990 000
Stadshypotek	1,09 %	2025-06-01	2025-06-01	2 225 000	2 275 000
Swedbank Hypotek	1,21 %	2028-04-25	2028-04-25	2 715 000	2 825 000
Stadshypotek	4,08 %	2027-10-30	2027-10-30	1 500 000	-
Summa				14 083 654	13 123 654
varav kortfristig del				-2 686 327	-3 987 327
varav långfristig del				11 397 327	9 136 327

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 10 323 654 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade. 

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	24 240 000	24 240 000
Varav obelånade	-57 000	-57 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	24 183 000	24 183 000

Underskrifter

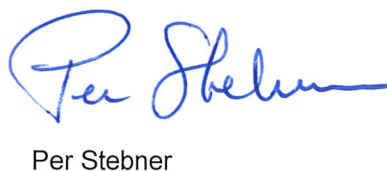
Ängelholm 2023-03-29


Sven Scheiderbauer



Bertil Centergård


Eva Zäther


Lena Gustafsson


Per Stebner

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-04


Alexandra Ong
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor


Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Brevbäraren i Ängelholm, org.nr. 716406-2452

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brevbäraren i Ängelholm 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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. 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Brevbäraren i Ängelholm 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 revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2022 valde BoRevision till internrevisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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 tryggsätt.

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 överträdelse 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 04/09 2023



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Intern revisor

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