



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Harsyran i Ängelholm

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 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](http://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](http://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Harsyran i Ängelholm, 739400-0611 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

HSB Bostadsrättsförening Harsyran är ett privatbostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Ängelholm och äger fastigheten Harsyran 3 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter, lokaler, garage och parkeringsplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Ängelholm med adress Planteringsvägen 46 A-D och 48 A-E.

Inflyttning skedde under år 1954. Föreningen har 73 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 4 410 m<sup>2</sup>, 8 lokaler på totalt 187,5 m<sup>2</sup>, 17 garage och 66 parkeringsplatser.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 4 st
- 2 rum & kök: 45 st
- 3 rum & kök: 24 st

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

## *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

### **Underhåll**

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts löpande av styrelsen under året.

De underhållsåtgärder som har gjorts under året är följande:

- Underhåll och kontroll av samtliga lägenheters element, toaletter, fönster och brandvarnare.
- Åtgärdat de underkända delarna i OVKn.

De största underhållsåtgärderna som planeras under den kommande 10-årsperioden enligt underhållsplanen är:

- Relingen kommer ske under 2023
- Renovering av trapphus.
- Översyn av värmesystem

### **Ekonomi**

Årets resultat blev cirka 586 tkr, jämfört med cirka 768 tkr förra året.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till cirka 569 tkr, jämfört med cirka 763 tkr föregående år. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Den siste december hade föreningen ca 4 279 tkr på sitt avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne.

Styrelsen höjde ej årsavgiften för 2022. Planerad höjning 2023 med 6%.

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-25.

### **Styrelse**

Vid årets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Sofia Evans, ordförande  
Amir Dosljaki  
Ulla Rischel  
Anders Svensson  
Christer Zetterlund

### **Revisorer**

Revisorer har varit Anneli Andersson, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

### **Mål för verksamheten**

Styrelsen har som målsättning att skapa goda förutsättningar för en väl fungerande ekonomi där ett bra och trivsamt boende står i centrum och där miljö, funktion och trygghet är viktiga hörnpelare. Andra viktiga mål är att tillgodose gemensamma intressen och stärka gemenskapen. Föreningen vill också främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Målen omsätts i handling genom att ändamålen ligger till grund för föreningens löpande arbete. Målen ska också omsättas i handling genom uppföljning av underhållsplanen.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåts. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 84 (varav 74 röstberättigade). 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)	3 386	3 392	3 270	3 270
Resultat efter finansiella poster (tkr)	586	768	898	739
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	569	763	863	955
Soliditet	43%	46%	42%	38%
Årsavgift (kr/kvm)	736	728	707	707
Drift (kr/kvm)	378	372	326	322
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	161	174	147	146
Lån (kr/kvm)	2 676	2 208	2 384	2 568
Räntekänslighet i %	3,6%	3,16%	3,52%	3,78%
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	17 763	19 854	17 426	15 462

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 lokalytan som är på 4 597,5 kvm. Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåts.

### Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	82 985		3 455 616	4 894 571	768 488
Disposition enligt stämmobeslut				768 488	-768 488
Till fond för yttre underhåll			200 000	-200 000	
Från fond för yttre underhåll*			-182 936	182 937	
Årets resultat					585 989
<b>Vid årets slut</b>	<b>82 985</b>		<b>3 472 680</b>	<b>5 645 996</b>	<b>585 989</b>

\* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

### **Resultat efter disposition av underhåll**

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	585 989	768 488
Från fond för yttre underhåll*	182 936	178 131
Till fond för yttre underhåll**	<u>-200 000</u>	<u>-184 000</u>
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>568 925</b>	<b>762 619</b>

\* 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	5 645 996,00
Årets resultat	<u>585 988,40</u>
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>6 231 984,40</b>

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>
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>1</b>		
Nettoomsättning		3 385 792	3 392 006
Övriga rörelseintäkter		113 880	124 089
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>3 499 672</b>	<b>3 516 095</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-1 739 763	-1 711 503
Planerat underhåll		-182 936	-178 131
Övriga externa kostnader	3	-277 392	-158 125
Personalkostnader och arvoden	4	-92 844	-76 199
Avskrivningar		-479 682	-479 682
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 772 617</b>	<b>-2 603 640</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>727 055</b>	<b>912 455</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 019	1 308
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 085	-145 275
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-141 066</b>	<b>-143 967</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>585 989</b>	<b>768 488</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>585 989</b>	<b>768 488</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	17 905 427	18 385 109
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
Pågående nyanläggningar	6	477 813	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 383 240</b>	<b>18 385 109</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 383 740</b>	<b>18 385 609</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 954	12 402
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		4 279 424	1 652 332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 817	147 087
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 376 195</b>	<b>1 811 821</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 376 195</b>	<b>1 811 821</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 759 935</b>	<b>20 197 430</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		82 985	82 985
Fond för yttre underhåll		3 472 680	3 455 616
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 555 665</b>	<b>3 538 601</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		5 645 996	4 894 571
Årets resultat		585 989	768 488
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 231 985</b>	<b>5 663 059</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 787 650</b>	<b>9 201 660</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	9 170 678	6 350 678
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 170 678</b>	<b>6 350 678</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	3 130 000	3 800 000
Leverantörsskulder		342 817	537 855
Aktuella skatteskulder		12 401	10 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		316 389	296 612
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 801 607</b>	<b>4 645 092</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>12 972 285</b>	<b>10 995 770</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 759 935</b>	<b>20 197 430</b>

### **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	1,69%
- Ombyggnader	10%

### **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.

### **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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	3 214 688	3 212 124
Avgiftsbortfall	-2 564	-
Hyror	173 668	179 882
	<u>3 385 792</u>	<u>3 392 006</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga avgifter	113 880	113 880
Övriga intäkter	-	10 209
	<u>113 880</u>	<u>124 089</u>
<b>Summa</b>	<b>3 499 672</b>	<b>3 516 095</b>

Avgiften höjdes ej för 2022. Övriga avgifter avser bredband/bredbandstelefonei.

### Not 2 Drift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Energi (sedan 2020 finns el & fjärrvärme på konto energi)	576 204	607 626
Vatten	165 074	194 076
Renhållning	93 843	98 402
Löpande underhåll	161 944	92 612
Fastighetservice	353 456	350 408
Fastighetsförsäkring	67 975	65 139
Kommunikation	199 481	193 469
Fastighetsavgift	121 786	109 771
<b>Summa</b>	<b>1 739 763</b>	<b>1 711 503</b>

Löpande underhåll kan variera mycket från år till år då den främst utgörs av reparationskostnader.

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

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningskostnader	148 256	124 392
Juridiska kostnader	72 991	101
Arvode extern revisor	10 375	10 175
Medlemsavgifter	45 951	23 457
<b>Summa</b>	<b>277 573</b>	<b>158 125</b>

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

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	67 618	52 359
Ersättning utöver styrelsearbete	1 800	1 200
Föreningsvald revisor	4 830	4 760
Sociala kostnader	18 596	17 880
<b>Summa</b>	<b>92 844</b>	<b>76 199</b>

Stämman har beslutat att styrelsen delar på 1,7 pbb i arvode.

#### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	25 579 370	25 579 370
Årets investeringar		955 530
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	25 579 370	26 534 900
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 270 086	-10 790 404
Årets avskrivningar	-479 682	-479 682
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 749 768	-11 270 086
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 075 825	4 075 825
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 075 825	4 075 825
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 905 427</b>	<b>19 340 639</b>
varav byggnader	13 829 602	14 309 284
varav mark	4 075 825	4 075 825

I tidigare om- och tillbyggnader ingick följande:

- Postboxar (2015)
- Utemiljö (2012 och 2013)
- Fasader (2011)
- Miljöhus (2009)
- Parkeringsplatser och stödmurar (2008)
- Fönster (2005)
- V/A ledningar, badrum, värmesystem och tvättstugor (2003)
- Balkonger (1985)
- Värmeanläggning (1984)

#### Not 6 Pågående nyanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
Årets anskaffningar	477 813	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>477 813</b>	<b>-</b>

Årets anskaffning avser relining projekt

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	30 000 000	8 800 000	38 800 000
Hyreshus lokaler	405 000	-	405 000
<b>Summa</b>	<b>30 405 000</b>	<b>8 800 000</b>	<b>39 205 000</b>

Taxerad yta för byggnader och mark är 8 206 kvm.

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 164	17 164
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 164	17 164
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 164	-17 164
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 164	-17 164
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	3,72%	2026-12-01	2026-12-01	3 000 000	839 000
Stadshypotek AB	1%	2026-09-30	2026-09-30	811 682	931 682
Stadshypotek AB	3,24%	2023-03-30	2023-12-30	2 180 000	2 180 000
Stadshypotek AB	1,05%	2025-12-01	2025-12-01	675 018	795 018
Stadshypotek AB	3,89%	2027-09-01	2027-09-01	707 000	-
Swedbank Hypotek	1,22%	2028-05-24	2028-05-24	2 188 128	2 478 128
Swedbank Hypotek	1,33%	2024-04-25	2024-04-25	1 118 551	1 206 551
Swedbank Hypotek	1,20%	2027-04-23	2027-04-23	1 620 299	1 720 299
<b>Summa</b>				<b>12 300 678</b>	<b>10 150 678</b>
varav kortfristig del				3 130 000	3 800 000
varav långfristig del				9 170 678	6 350 678

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 7 550 678 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investerings är ej medräknade.

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	18 142 000	18 142 000
Varav obelånade	-	-
<b>Summa</b>	<b>18 142 000</b>	<b>18 142 000</b>

## Digitala underskrifter

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

Sofia Evans

Anders Svensson

Christer Zetterlund

Amir Dosljaki

Ulla Rischel

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

Anneli Andersson  
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557490598755

## Dokument

**143 Harsyran årsredovisning 2022.pdf**

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2023-04-11 11:44:37 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-04-21 22:20:16 CEST (+0200)

## Initierare

**HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)**

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerande parter

**Sofia Evans (SE)**

sofia.evans.se@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SOFIA EVANS"

Signerade 2023-04-12 13:07:21 CEST (+0200)

**Christer Zetterlund (CZ)**

christerzetterlund@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTER ZETTERLUND"

Signerade 2023-04-11 12:11:14 CEST (+0200)

**Ulla Rischel (UR)**

ulla.rischel@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulla Rischel"

Signerade 2023-04-13 07:07:40 CEST (+0200)

**Anders Svensson (AS)**

svenssonanders35@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS SVENSSON"

Signerade 2023-04-14 20:32:05 CEST (+0200)

**Amir Dosljaki (AD)**

Amir\_dos@hotmail.de

**Anneli Andersson (AA)**

annelie.andersson@perstorp.se



# Verifikat

Transaktion 09222115557490598755



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AMIR DOSLJAKI"  
Signerade 2023-04-11 15:38:44 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNELI ANDERSSON"  
Signerade 2023-04-13 21:17:55 CEST (+0200)

Afrodita Cristea (AC)  
afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AFRODITA DORINA CRISTEA"  
Signerade 2023-04-21 22:20:16 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 HS Brf Harsyran i Ängelholm, org.nr. 739400-0611

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HS Brf Harsyran 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers 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 HS Brf Harsyran 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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, viktiga 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

Anneli Andersson  
Av föreningen vald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557491126569

## Dokument

Revisionsberättelse Brf Harsyran digital sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-04-19 10:09:58 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-04-21 22:19:24 CEST (+0200)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerande parter

Anneli Andersson (AA)

annelie.andersson@perstorp.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNELI ANDERSSON"

Signerade 2023-04-21 22:11:44 CEST (+0200)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



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

Signerade 2023-04-21 22:19:24 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>









# 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