



ÅRSREDOVISNING 2021-2022

HSB Brf Björnen i Bjuv

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 Brf Björnen i Bjuv, 743000-0898 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Bjuv och äger fastigheterna Björnen 7, Björnen 9 och Ulven 1 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter och parkeringsplatser. Fastigheterna ligger i Bjuv på Norra Storgatan 9 och 11.

Inflyttning skedde under år 1958. Föreningen har 24 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 1 340,5 kvm och 20 parkeringsplatser. Dessutom finns 2 föreningslokaler, en samlings- och möteslokal och en gemenskaps- och aktivitetslokal med ett flertal faciliteter.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök:	1 st
2 rum & kök:	17 st
3 rum & kök:	5 st
4 rum & kök:	1 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Skåne. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts löpande av styrelsen och föreningens leverantörer. Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Åtgärder som har genomförts under året: byte till led-lampor utomhus, byggt sandlåda och anlagt rabatter.

För de närmaste åren planeras lagning och målning av balkonger.

Ekonomi

Årets resultat blev cirka 205 000 kr, jämfört med cirka 239 000 kr förra året.

Den 1 oktober 2021 höjdes årsavgiften med 1 %. Avgifterna kommer att höjas med 2% per den 1 oktober 2022.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 februari 2022. Föreningens medlemmar informeras löpande via möten och utskick.

Vid räkenskapsårets slut utgjordes styrelsen av Inger Martinsson (ordförande), Britt-Marie Björkman, Yvonne Fredriksson och Johanna Andersen.

Revisorer har varit Jytte Andersen, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund. *ll*

Utveckling av föreningens verksamhet

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 29 medlemmar varav 25 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)	1 390	1 374	1 350	1 337
Resultat efter finansiella poster (tkr)	205	239	243	45
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	122	146	222	176
Soliditet (%)	62 %	57 %	50 %	42 %
Årsavgift (kr/kvm)	1 020	1 009	991	981
Drift (kr/kvm)	455	480	442	413
Energi el, värme & vatten (kr/kvm)	286	274	259	262
Lån (kr/kvm)	535	599	660	721
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	10 515	9 074	-	6 320

Resultat efter disposition av underhåll tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmsta tjugo åren. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Årsavgiften beräknas utifrån bostadsrättsytan. Drift, energi och lån per kvm utgår från totalytan på 1 340,5 kvm. Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året, visas enbart om minst två lägenheter har sålts.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	42 675		603 930	431 093	238 903
Disposition enligt stämmobeslut				238 903	-238 903
Till fond för yttre underhåll			180 000	-180 000	
Från fond för yttre underhåll			-97 582	97 582	
Årets resultat					204 751
Vid årets slut	42 675		686 348	587 578	204 751

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	204 751	238 903
Från fond för yttre underhåll*	97 582	57 386
Till fond för yttre underhåll**	-180 000	-150 000
Resultat efter disposition av underhåll	122 333	146 289

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	587 578
Årets resultat	<u>204 751</u>
Balanseras i ny räkning	792 329

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. *N*

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>	1		
Nettoomsättning		1 389 551	1 374 473
Övriga rörelseintäkter		57 314	18 771
Summa rörelsens intäkter		1 446 865	1 393 244
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Drift	2	-609 620	-643 597
Planerat underhåll		-97 582	-57 386
Övriga externa kostnader	3	-143 256	-143 216
Personalkostnader och arvoden	4	-314 430	-223 211
Avskrivningar		-65 257	-72 017
Summa rörelsens kostnader		-1 230 145	-1 139 427
Rörelseresultat		216 720	253 817
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		723	683
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 692	-15 597
Summa finansiella poster		-11 969	-14 914
Resultat efter finansiella poster		204 751	238 903
Årets resultat		204 751	238 903

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	1 263 937	1 323 883
Inventarier, verktyg och installationer	6	3 659	8 969
Summa materiella anläggningstillgångar		1 267 596	1 332 852
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		1 268 096	1 333 352
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	3 179
Övriga fordringar	8	5 874	10 167
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 181 044	948 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 106	6 813
Summa kortfristiga fordringar		1 194 024	968 428
<i>Kassa och bank</i>	9	8 215	8 283
Summa omsättningstillgångar		1 202 239	976 711
SUMMA TILLGÅNGAR		2 470 335	2 310 063

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		42 675	42 675
Fond för yttre underhåll		686 348	603 930
Summa bundet eget kapital		729 023	646 605
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		587 578	431 093
Årets resultat		204 751	238 903
Summa fritt eget kapital		792 329	669 996
Summa eget kapital		1 521 352	1 316 601
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	387 807	573 807
Summa långfristiga skulder		387 807	573 807
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	329 750	229 750
Leverantörsskulder		31 208	41 892
Aktuella skatteskulder		2 401	6 939
Övriga skulder	11	5 597	4 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		192 220	136 186
Summa kortfristiga skulder		561 176	419 655
Summa skulder		948 983	993 462
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 470 335	2 310 063

K

Tilläggsupplysningar

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 byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	1,85 %
- Inventarier	7 %

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.

Nedskrivninga 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. *kl*

Not 1 Rörelsens intäkter

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 367 051	1 352 423
Hyror	22 500	22 050
	<u>1 389 551</u>	<u>1 374 473</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	57 314	18 771
	<u>57 314</u>	<u>18 771</u>
Summa	1 446 865	1 393 244

Årsavgiften ökade med 1 % den 1 oktober 2021.

Not 2 Drift

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Energi	273 086	250 995
Vatten	110 973	116 821
Renhållning	65 958	63 142
Löpande underhåll	77 700	135 449
Fastighetsservice	26 902	26 602
Fastighetsförsäkring	21 025	20 407
Kommunikation	2 893	2 539
Fastighetsavgift	31 083	27 642
Summa	609 620	643 597

Löpande underhåll avser främst reparationer, vilket gör att posten kan variera mycket mellan åren.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Förvaltningskostnader	110 448	110 689
Arvode extern revisor	10 000	19 500
Medlemsverksamhet	22 808	13 028
Summa	143 256	143 217

Förvaltningskostnader avser bland annat administrativ och ekonomisk förvaltning, diverse inköp, kostnader för stämma/styrelsemöten samt övriga administrativa och juridiska tjänster. Föregående års revisionsarvode, avser kostnader för både 2020 och 2021. *kl*

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Lön	105 088	67 350
Arvode styrelse	89 000	51 700
Ersättning utöver styrelsearbete	-	14 400
Arvode vicevärd	42 852	42 852
Arvode föreningsvald revisor	5 000	2 500
Arvode valberedning	13 100	500
Förändring semesterlöneskuld	5 384	3 437
Övriga kostnader	6 264	3 600
Sociala kostnader	47 742	36 871
Summa	314 430	223 211
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>2 679</i>	<i>1 813</i>

Föreningen har en anställd trappstädare samt vaktmästare.

Not 5 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	3 235 611	3 039 092
Årets investeringar (byte vattenledningar)		196 519
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	3 235 611	3 235 611
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 056 728	-1 996 782
Årets avskrivningar	-59 946	-59 946
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 116 674	-2 056 728
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	145 000	145 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	145 000	145 000
Utgående redovisat värde	1 263 937	1 323 883
varav byggnader	1 118 937	1 178 883
varav mark	145 000	145 000

Föreningen skriver av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3).

I tidigare om- och tillbyggnader ingick passagesystem år 2015, postboxar år 2010, relining år 2010, renovering av tvättstuga år 2009, parkeringsplatser år 2002, fönsterbyte år 1993, soprum år 1990, kabel-TV år 1990 och värmeanläggning år 1989. Därefter har föreningen investerat i balkongrenovering år 2016, fiber år 2018 samt bytt vattenledningar 2021.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	8 000 000	2 361 000	10 361 000
Summa	8 000 000	2 361 000	10 361 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	79 929	79 929
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 929	79 929
Ingående ackumulerade avskrivningar	-70 960	-58 889
Årets avskrivningar	-5 311	-12 071
Utgående ackumulerade avskrivningar	-76 271	-70 960
Utgående redovisat värde	3 658	8 969

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-08-31	2021-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 8 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	5 874	10 167
Summa	5 874	10 167

Not 9 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Handkassa	2 000	-
Swedbank	6 215	8 283
Summa	8 215	8 283

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-08-31	2021-08-31
Stadshypotek	1,54 %	2024-04-30	2024-04-30	135 130	151 130
Stadshypotek	1,10 %	2022-12-01	2022-12-01	143 750	168 750
Stadshypotek	1,55 %	2026-06-01	2026-06-01	93 959	103 959
Stadshypotek	2,38 %	2022-12-01	2022-12-01	150 000	175 000
Stadshypotek	1,52 %	2026-04-30	2026-04-30	194 718	204 718
Summa				717 557	803 557

varav kortfristig del 329 750 229 750

varav långfristig del 387 807 573 807

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder. Med nuvarande amorteringstakt är befintlig låneskuld cirka 288 000 kr om fem år.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	2 155 200	2 155 200
Varav obelånade	-287 000	-287 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	1 868 200	1 868 200

Not 11 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	5 597	4 888
Summa	5 597	4 888

Underskrifter

Bjuv, 22-12-19.


Inger Martinsson



Britt-Marie Björkman



Yvonne Fredriksson


Johanna Andersen

Vår revisionsberättelse har lämnats

16/01-2023


Jytte Andersen
Av föreningen vald revisor


Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björnen i Bjuv, org.nr. 743000-0898

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björnen i Bjuv för räkenskapsåret 2021-09-01-2022-08-31.

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 augusti 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 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar


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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Björnen i Bjuv för räkenskapsåret 2021-09-01-2022-08-31 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 revisionssed 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, medelförvaltningen 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Helsingborg den 16/10 2023



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Jytte Andersen
Av föreningen vald 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 och 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