



HSB Brf Svea

ÅRSREDOVISNING

2022-2023

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 Svea i Helsingborg, 743000-1219 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Yxan 9 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten finns i Helsingborg på Möllebäcksgatan 6-10 och Hälsövägen 43.

Inflyttning skedde under år 1948. Föreningen har 37 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 570,5 kvm samt 2 bostadsrättslokaler på totalt 159 kvm och 6 hyreslokaler på totalt 162 kvm.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök: 15 st
3 rum & kök: 15 st
4 rum & kök: 7 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

De senaste tio åren har föreningen bland annat genomfört stambyte med badrumsrenovering (2008), byggt miljöhus (2005), genomfört en större trädgårdsomläggning (2017) och gjort om en lokal till en övernattningslägenhet (2019).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes den 23 mars av HSB Skåne. Därefter uppdaterades föreningens underhållsplan.

Under året har inga större underhåll gjorts. På längre sikt planeras åtgärder på fjärrvärmecentral, trapphus, elstam, tak, fasad, fönster samt balkonger.

Ekonomi

Årets resultat blev cirka 207 000 kr, jämfört med cirka 154 000 kr förra året.

Årsavgifterna höjdes med 3% den 1 oktober 2022. Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 3% 1 oktober 2023.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 januari 2023.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut var styrelsens ledamöter Martin Svensson (ordförande), Evelina Palm, Annette Olsson, Inas Soliman och Camilla Sänneskog.

Suppleanter var Thomas Fellegvari och Elisabet Thelin.

Revisorer

Revisorer har varit Dan Ekberg med Johanna Nilsson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Utveckling av föreningens verksamhet

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 48 medlemmar. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Styrelsen arbetar aktivt med att kommunicera med medlemmarna via medlemsbladet Svea-Nytt som kommer ut efter varje styrelsemöte. Föreningen har även ett instagramkonto. Trädgården är föreningens naturliga samlingsplats och har uppdaterats med hängmattor, odlingslådor med tak och det planeras för växthus.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 127	2 063	2 008	1 987
Resultat efter finansiella poster (tkr)	207	154	196	335
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	229	135	172	449
Soliditet (%)	37 %	35 %	32 %	32%
Årsavgift (kr/kvm)	739	717	697	684
Drift (kr/kvm)	359	346	343	304
Lån (kr/kvm)	2 944	3 196	3 570	3 401
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	26 078	31 136	27 423	25 221

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 och lån utgår från totalytan på 2 891,5 kvm. Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	69 695		1 750 005	3 224 302	154 054
Disposition enligt stämmobeslut				154 054	-154 054
Till fond för yttre underhåll			100 000	-100 000	
Från fond för yttre underhåll			-121 874	121 873	
Årets resultat					207 379
Vid årets slut	69 695		1 728 131	3 400 229	207 379

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	207 379	154 054
Från fond för yttre underhåll*	121 874	60 996
Till fond för yttre underhåll**	-100 000	-80 000
Resultat efter disposition av underhåll	229 253	135 050

* 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	3 400 229
Årets resultat	207 377
Balanseras i ny räkning	3 607 606

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	2 127 409	2 063 247
Övriga rörelseintäkter		9 602	2 060
Summa rörelsens intäkter		2 137 011	2 065 307
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 038 726	-1 002 166
Planerat underhåll		-121 874	-60 996
Övriga externa kostnader	3	-158 513	-132 357
Personalkostnader och arvoden	4	-102 041	-188 642
Avskrivningar		-402 294	-421 008
Summa rörelsens kostnader		-1 823 448	-1 805 169
Rörelseresultat		313 563	260 138
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 315	925
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 499	-107 009
Summa finansiella poster		-106 184	-106 084
Resultat efter finansiella poster		207 379	154 054
Årets resultat		207 379	154 054

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	13 525 160	13 927 454
Summa materiella anläggningstillgångar		13 525 160	13 927 454
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 525 660	13 927 954
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	17 082	16 882
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		967 877	1 050 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 377	12 887
Summa kortfristiga fordringar		1 005 336	1 079 886
Summa omsättningstillgångar		1 005 336	1 079 886
SUMMA TILLGÅNGAR		14 530 996	15 007 840

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		69 695	69 695
Fond för yttre underhåll		1 728 131	1 750 005
Summa bundet eget kapital		1 797 826	1 819 700
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 400 229	3 224 300
Årets resultat		207 379	154 054
Summa fritt eget kapital		3 607 608	3 378 354
Summa eget kapital		5 405 434	5 198 054
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	6 874 168	8 172 918
Summa långfristiga skulder		6 874 168	8 172 918
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	1 637 732	1 068 982
Leverantörsskulder		50 254	63 277
Aktuella skatteskulder		7 875	6 165
Övriga skulder		230 000	230 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		325 533	268 444
Summa kortfristiga skulder		2 251 394	1 636 868
Summa skulder		9 125 562	9 809 786
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 530 996	15 007 840

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.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	%
- Byggnader	2,49 %
- Om- och tillbyggnader	3,33 & 4 %
- Utemiljö	4 %

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.

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

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 899 125	1 843 878
Årsavgifter lokaler	182 340	177 025
Hyror	45 944	42 344
	<u>2 127 409</u>	<u>2 063 247</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	1 752	-
Övriga intäkter	7 850	2 060
	<u>9 602</u>	<u>2 060</u>
Summa	2 137 011	2 065 307

Årsavgifterna höjdes med 3 % den 1 oktober 2022.

Not 2 Drift

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Energi	130 001	454 466
Uppvärmning	337 329	-
Vatten	99 809	90 745
Renhållning	44 435	43 294
Löpande underhåll	106 204	98 944
Fastighetsservice	177 488	170 519
Fastighetsförsäkring	40 608	38 114
Kommunikation	28 339	34 162
Fastighetsavgift/-skatt	74 513	71 922
	<u>1 038 726</u>	<u>1 002 166</u>
Summa	1 038 726	1 002 166

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Förvaltningskostnader	116 192	100 018
Arvode extern revisor	11 625	9 875
Medlemsverksamhet	30 696	22 464
	<u>158 513</u>	<u>132 357</u>
Summa	158 513	132 357

Förvaltningskostnader avser bland annat administrativ och ekonomisk förvaltning, diverse inköp, kostnader för stämma/styrelsemöten samt övriga administrativa och juridiska tjänster.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Styrelsearvoden	71 499	139 200
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
Arvode valberedning	4 500	3 000
Sociala kostnader	24 542	44 942
Summa	102 041	188 642

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen med max ett inkomstbasbelopp. Föreningsvald revisor och valberedning ersätts med 1 500 kr per person. Arbete utöver styrelsearbete ersätts med 200 kr per timme.

Föregående år ingick både utbetalt arvode för räkenskapsår 2021 samt arvode för år 2022 reserverat enligt stämmobeslut i posten styrelsearvode.

Föreningen har inga anställda.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	18 413 082	18 413 082
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	18 413 082	18 413 082
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 555 816	-4 134 807
Årets avskrivningar	-402 294	-421 008
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 958 110	-4 555 815
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	70 188	70 188
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	70 188	70 188
Utgående redovisat värde	13 525 160	13 927 455
varav byggnader	13 454 972	13 857 266
varav mark	70 188	70 188

Från och med 2015 års bokslut skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnader ingick postboxar (2010), stambyte och badrumsrenovering (2008), miljöhus (2005), trädgårdsanläggning (2005), antennenläggning (1987) och balkonger (1983).

Föreningen skriver även av på trädgårdsomläggning (2017), VS, el och kulvert (2018), övernattningslägenhet (2019) samt bottenavlopp (2021).

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	27 000 000	22 400 000	49 400 000
Hyreshus lokaler	1 226 000	346 000	1 572 000
Summa	28 226 000	22 746 000	50 972 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 7 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	17 082	16 882
Summa	17 082	16 882

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-08-31	2022-08-31
Stadshypotek AB	4,5 %	2024-06-28	2024-06-28	338 982	688 982
Stadshypotek AB	0,62 %	2024-03-01	2024-03-01	943 750	968 750
Stadshypotek AB	2,43 %	2027-03-30	2027-03-30	1 375 000	1 475 000
Stadshypotek AB	0,81 %	2025-03-01	2025-03-01	737 500	787 500
Stadshypotek AB	1,17 %	2028-06-01	2028-06-01	2 804 168	2 946 668
Stadshypotek AB	0,79 %	2025-06-30	2025-06-30	2 312 500	2 375 000
Summa				8 511 900	9 241 900
varav kortfristig del				1 637 732	1 068 982
varav långfristig del				6 874 168	8 172 918

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt är befintlig låneskuld cirka 6,3 miljoner kr om fem år.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Uttaga fastighetsinteckningar	10 620 000	10 620 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	10 620 000	10 620 000

Underskrifter

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

Martin Svensson

Evelina Palm

Annette Olsson

Inas Soliman

Camilla Sänneskog

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

Dan Ekberg
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557504756820

Dokument

109 Svea årsredovisning 2023 digital sign.pdf
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2023-11-15 09:12:26 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2023-11-25 14:38:38 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Martin Svensson (MS)
martin@martinshumor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTIN SVENSSON"
Signerade 2023-11-15 09:58:11 CET (+0100)

Camilla Sänneskog (CS)
csanneskog@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CAMILLA SÄNNESKOG"
Signerade 2023-11-15 09:23:30 CET (+0100)

Annette Olsson (AO)
annette_1016@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Annette Marie Olsson"
Signerade 2023-11-15 19:38:39 CET (+0100)

Evelina Palm (EP)
palm.evelina@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EVELINA PALM"
Signerade 2023-11-22 19:04:04 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557504756820

Inas Soliman (IS)
inas.soliman@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Inas Soliman"
Signerade 2023-11-25 13:24:58 CET (+0100)

Dan Ekberg (DE)
Dan@kolegarden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan Ingvar Ekberg"
Signerade 2023-11-15 12:55:47 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2023-11-25 14:38:38 CET (+0100)

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i H Brf Svea i Helsingborg, org.nr. 743000-1219

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för H Brf Svea i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2022-31/08/2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för H Brf Svea i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2022-31/08/2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Dan Ekberg
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557504757030

Dokument

109 Svea Revisionsberättelse 2023 digital sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-11-15 09:14:42 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-11-25 14:37:03 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Dan Ekberg (DE)

Dan@kolegarden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan Ingvar Ekberg"

Signerade 2023-11-15 11:53:37 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



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

Signerade 2023-11-25 14:37:03 CET (+0100)

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



ORDLISTA

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kort fristiga 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 reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

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