



HSB Brf Ugnen

ÅRSREDOVISNING

2023

MELEM 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.



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.

Styrelsen för Bostadsrättsförening HSB Brf Ugnen i Helsingborg, org.nr 716438-5788, får härmed upprätta redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1992.

Föreningen äger fastigheten, inklusive marken, Ugnen 27 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Furutorpsgatan 56 A-C och Gustav Adolfs gata 27-29. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Föreningen har 101 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 7601,5 kvm och 1 hyreslokal på 42 kvm. Föreningen har 63 garageplatser.

Föreningen har även 8 andelar av 10 i gemensamhetsanläggningen GA:1. Helsingborg Ugnen 27 äger gemensamhetsanläggningen tillsammans med fastigheten Ugnen 9 och Ugnen 10 som har var sin del (1/10). Samfälligheten förvaltar gårdsytor med infarter, grönytor, soputrymmen och lekutrustning.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 9 st
- 2 rum & kök: 46 st
- 3 rum & kök: 26 st
- 4 rum & kök: 20 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Försäkringen inkluderar bostadsrättsförsäkring för medlemmarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Notera att beloppen nedan anges i hela tusental.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har gjorts under våren av underhållsavdelningen på HSB Skåne. Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan. Elbesiktning har utförts i juni 2023. Även VVS besiktning är utförd december 2023.

Under året har följande större underhåll genomförts:

- utvidgning av solcellsanläggning med 220 %.
- eneribesparing i garagen har utförts.

Större kommande underhåll under den närmsta 10-års perioden:

- målning entré och trapphus
- renovering balkonger, byte inglasning

Årets resultat blev 1 900 000 kr, jämfört med 1 732 000 kr förra året.

Resultat efter disposition av underhåll blev 1 630 000 kr, jämfört med 1 761 000 kr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Föreningens likvida medel är främst placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne.

Föreningen har även ett bankkonto hos Swedbank och skattekonto. Vid årets slut var den sammanlagda behållningen 2 251 000 kr.

Avgifterna höjdes med 2% under året.

Styrelsen planerar ingen höjning av avgifterna den 1/1 2024.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Styrelsen strävar efter att Ugnen ska vara en stark och solid förening. Styrelsen har ambitionen att göra väl genomtänkta investeringar och hålla hög nivå på underhållet. Styrelsen eftersträvar också i sitt arbete att verka för ett tryggt och bra boende för sina medlemmar.

Medlemsinformation

Den 1 Januari 2023 hade föreningen 125 medlemmar. Vid årets slut hade föreningen 125 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 mars. Antal närvarande röstberättigade var 26 inklusive 1 fullmakter.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Per Wadén, ordförande
Barbro Nordström
Pernilla Sjöstrand
Senad Arnautovic
Leif Larsson
Benny Karlsson
Jonny Vernersson

Styrelsesuppleant har varit: Aleksandra Zenar samt Linus Sandin. Revisor har varit Ewa Kjellman, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Nyhetsbrev har skickats ut vid ett flertal tillfällen under året. Information har också delgetts medlemmarna via föreningens hemsida.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	7 903	7 317	7 292	7 316
Årets resultat, tkr	1 900	1 732	2 353	371
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	1 630	1 761	2 468	1 861
Soliditet i %	31	29	26	23
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	916	898	898	898
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter,%	88	-	-	-
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	199	136	122	119
Skuldsättning kr/kvm	6 021	6 068	6 372	6 645
Lån upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	6 054	-	-	-
Räntekänslighet i %	7	7	7	7
Sparande, kr/kvm	422	-	-	-
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	13 725	14 262	12 129	10 578

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. Övriga nyckeltal beräknas på bostads- och lokalyta som är 7 643,5 kvm.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Medlemmarna debiteras separat för el och bredband via avierna.

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd som inte är en del av den normala verksamheten.

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 lokalyta som är 7 643,5 kvm.

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	2 780 069	-290 000	1 859 416	13 336 660	1 731 626
Disposition enligt stämmobeslut				1 731 626	-1 731 626
Från underhållsfond			-730 808	730 808	
Reservering till underhållsfond			1 000 000	-1 000 000	
Årets resultat					1 899 564
Vid årets slut	2 780 069	-290 000	2 128 608	14 799 094	1 899 564

Resultat efter disposition av underhåll

Årets resultat	1 899 564	1 731 626
Från fond för yttre underhåll*	730 808	1 029 596
Till fond för yttre underhåll**	-1 000 000	-1 000 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 630 372	1 761 222

* 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	14 799 094,00
Årets resultat	1 899 563,75
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	16 698 657,75

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	7 903 066	7 326 201
Övriga rörelseintäkter	2	351 626	170 952
Summa rörelseintäkter		8 254 692	7 497 153
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-4 118 297	-3 775 807
Övriga externa kostnader	4	-461 977	-396 789
Personalkostnader och arvoden	5	-360 217	-315 432
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-762 629	-762 629
Summa rörelsekostnader		-5 703 120	-5 250 657
Rörelseresultat		2 551 572	2 246 496
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 515	1 903
Räntekostnader och liknande resultatposter		-659 523	-516 773
Summa finansiella poster		-652 008	-514 870
Resultat efter finansiella poster		1 899 564	1 731 626
Resultat före skatt		1 899 564	1 731 626
Årets resultat		1 899 564	1 731 626

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	62 582 705	63 345 334
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Pågående nyanläggningar	7	3 485 782	513 544
Summa materiella anläggningstillgångar		66 068 487	63 858 878
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i HSB Nordvästra Skåne		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		66 068 987	63 859 378
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		90 934	-
Övriga fordringar	8	2 194 819	2 992 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		315 528	227 860
Summa kortfristiga fordringar		2 601 281	3 220 380
Kassa och bank	9	55 938	53 878
Summa omsättningstillgångar		2 657 219	3 274 258
SUMMA TILLGÅNGAR		68 726 206	67 133 636

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		2 490 069	2 490 069
Fond för yttre underhåll		2 128 608	1 859 416
Summa bundet eget kapital		4 618 677	4 349 485
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 799 094	13 336 660
Årets resultat		1 899 564	1 731 626
Summa fritt eget kapital		16 698 658	15 068 286
Summa eget kapital		21 317 335	19 417 771
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	39 001 072	40 124 792
Summa långfristiga skulder		39 001 072	40 124 792
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 020 320	6 256 000
Leverantörsskulder		296 798	429 205
Aktuella skatteskulder		11 995	4 925
Övriga skulder		13 426	27 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 065 260	873 280
Summa kortfristiga skulder		8 407 799	7 591 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 726 206	67 133 636

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 899 564	1 731 626
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	<u>762 629</u>	<u>762 629</u>
	<u>2 662 193</u>	<u>2 494 255</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 662 193	2 494 255
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-178 602	-23 980
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>52 406</u>	<u>162 294</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 535 997	2 632 569
Investeringsverksamheten		
Pågående byggnadsverksamhet	<u>-2 972 238</u>	<u>-513 544</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 972 238	-513 544
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 930 000	
Amortering av låneskulder	<u>-6 289 400</u>	<u>-2 326 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-359 400	-2 326 000
Årets kassaflöde	-795 641	-206 975
Likvida medel vid årets början	3 046 398	3 253 373
Likvida medel vid årets slut	2 250 757	3 046 398



NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
- Byggnader	Rak	120
- Inventarier	Rak	5
- Solcellsanläggning	Rak	25
- Områdesskydd	Rak	10
- Säkerhetssystem	Rak	10

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	6 959 652	6 823 224
Hyror	527 858	474 864
Övriga serviceavgifter	81 864	18 941
Försäljning solenergi	2 823	-
IMD debitering el medlemmar	330 869	9 172
Summa	7 903 066	7 326 201

Föreningen höjde avgifterna med 2% den 1 januari 2023. Övriga serviceavgifter avser bla avg för bredband. Från och med 2023 särredovisas återförsäljning till elnätbolaget för solenergi. Sedan januari debiteras medlemmarna utifrån förbrukning avseende el. I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övriga rörelseintäkter	351 626	170 952
Summa	351 626	170 952

Under övriga rörelseintäkter ingår ersättning för gemensamhetskostnader som exempelvis sophantering, fastighetsskötsel samt reparations- och underhållskostnader. Dessa betalas av gemensamhetsanläggningen Ugnen GA:1. Vidare ingår i beloppet övriga intäkter som bidrag för aktiviteter HSB samt ersättning från Länsförsäkringar.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El (från 2023 delas el & värme upp på olika konton)	856 847	738 379
Värmekostnader	342 994	-
Vatten	322 648	301 753
Renhållning	144 197	134 755
Fastighetsservice	622 989	472 293
Försäkring	119 172	110 674
Kommunikation	116 811	67 841
Förvaltning	-	13 125
Löpande underhåll	659 273	711 902
Planerat underhåll	730 808	1 029 596
Fastighetsavgift/skatt	202 558	195 489
Summa	4 118 297	3 775 807

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bevakning	7 516	36 470
Arvode extern revisor	11 875	11 250
Juridiska kostnader	34 861	63 663
Förvaltningskostnader	292 111	221 988
Medlemsavgifter	68 933	63 418
Övriga externa kostnader	46 681	-
Summa	461 977	396 789

Förvaltningskostnader utgörs främst av kostnader för administrativ service enligt avtal och diverse förvaltningskostnader.

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	133 750	120 750
Styrelse (ersättning för utfört arbete)	155 550	127 875
Föreningsvald revisor	9 630	8 694
Övriga arvoden	2 996	2 200
Sociala kostnader	58 291	55 913
Summa	360 217	315 432

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen med 2,5 prisbasbelopp och föreningsvald revisor med 0,18 prisbasbelopp. Arbete utöver styrelsearbete ersätts med 150 kr per timme. Styrelseledamot som behöver ta ledigt från arbetet för att representera föreningen har rätt till ersättning för förlorad arbetsinkomst.

Föreningen har ingen anställd eller vicevärd.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	104 260 757	104 260 757
Årets investeringar	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	104 260 757	104 260 757
Ingående ackumulerade avskrivningar	-45 130 423	-44 367 793
Årets avskrivningar	-762 629	-762 630
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 893 052	-45 130 423
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 215 000	4 215 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 215 000	4 215 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	62 582 705	63 345 334

Tidigare investeringar som ingår i årets avskrivningar är:

- Solcellsanläggningen (2015)
- Områdesskydd (2017)

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	94 000 000	38 000 000	132 000 000
Hyreshus lokaler	2 404 000	1 803 000	4 207 000
Summa	96 404 000	39 803 000	136 207 000

Not 7 Pågående arbete

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	513 544	-
Årets anskaffningar solcellsprojekt	2 972 238	513 544
Överfört till om- och tillbyggnader	-	-
Vid årets slut	3 485 782	513 544

Årets anskaffningar avser utökning av solcellsanläggningen. Anläggningen togs i bruk december 2023. Totalt kostnad blev 3 485 782 kr. Föreningen kommer få tillbaka moms på investeringen. Hur mycket föreningen kan få tillbaka ser vi då anläggningen varit igång ett år. Alltså förs inte investeringen om till byggnader förrän vid bokslutet 2024.

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	115 000	15 606
Övrig kortfristig fordran	-	1 099
Avräkning HSB NV Skåne	2 079 819	2 975 815
Summa	2 194 819	2 992 520

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	-	1 267
Swedbank	55 938	52 611
Summa	55 938	53 878

Handkassan avslutades under året.

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	3,84%	2028-06-01	2028-06-01	1 966 600	-
Stadshypotek	4,35%	2026-10-30	2026-10-30	3 930 000	-
Stadshypotek	1,59%	2023-10-30	2023-10-30	-	1 320 000
Stadshypotek	3,95%	2027-10-30	2027-10-30	3 000 000	3 100 000
Stadshypotek	0,86%	2028-10-30	2028-10-30	6 672 000	6 960 000
Stadshypotek	3,48%	2023-10-30	2023-10-30	-	2 900 000
Stadshypotek	1,08%	2029-09-01	2029-09-01	3 382 500	3 622 500
Stadshypotek	0,80%	2025-03-01	2025-03-01	7 408 000	7 808 000
Stadshypotek	1,10%	2024-09-30	2024-09-30	575 000	675 000
Stadshypotek	1,05%	2024-12-01	2024-12-01	4 390 520	4 478 520
Stadshypotek	1,42%	2027-12-30	2027-12-30	7 055 452	7 275 452
Stadshypotek	0,66%	2026-01-30	2026-01-30	7 641 320	8 241 320
Summa				46 021 392	46 380 792
Avgår kortfristig del				7 020 320	6 256 000
Varav långfristig del				39 001 072	40 124 792

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt SrfU8 att betrakta som kortfristiga lån. Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 34 807 392 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	100 909 750	100 909 750
Varav obelånade	-30 273 750	-30 273 750
Summa	70 636 000	70 636 000



Digitala underskrifter

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

Helsingborg,

Jonny Vernersson

Pernilla Sjöstrand

Benny Karlsson

Senad Arnautovic

Barbro Nordström

Leif Larsson

Per Wadén

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

Ewa Kjellman
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund



Verifikat

Transaktion 09222115557511100542

Dokument

201 Ugnen årsredovisning 2023 signering.pdf
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2024-02-20 13:29:18 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2024-02-26 11:03:35 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Per Wadén (PW)
ordf@ugnen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER WADÉN"
Signerade 2024-02-20 18:46:16 CET (+0100)

Jonny Vernersson (JV)
garage@ugnen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONNY VERNERSSON"
Signerade 2024-02-20 15:00:26 CET (+0100)

Leif Larsson (LL)
viceordf@ugnen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven Leif Henry Larsson"
Signerade 2024-02-20 14:24:20 CET (+0100)

Senad Arnautovic (SA)
ledamot1@ugnen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SENAD ARNAUTOVIC"
Signerade 2024-02-20 16:36:36 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557511100542

Barbro Nordström (BN)
kassor@ugnen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BARBRO NORDSTRÖM"
Signerade 2024-02-22 17:53:58 CET (+0100)

Benny Karlsson (BK)
vicesekr@ugnen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENNY KARLSSON"
Signerade 2024-02-23 06:55:41 CET (+0100)

Pernilla Sjöstrand (PS)
sekr@ugnen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PERNILLA SJÖSTRAND"
Signerade 2024-02-23 12:44:21 CET (+0100)

Ewa Kjellman (EK)
ewa.kjellman@pulsab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EWA
KJELLMAN"
Signerade 2024-02-22 11:01:10 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2024-02-26 11:03:35 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557511100542

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ugnen i Helsingborg, org.nr. 716438-5788

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ugnen i Helsingborg för räkenskapsåret 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 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Revisorerans 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ugnet i Helsingborg för räkenskapsåret 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 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, 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ewa Kjellman
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557511391578

Dokument

201 Revisionsberättelse HSB Brf Ugnen sign.pdf
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-02-23 13:33:16 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2024-02-26 11:03:11 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Ewa Kjellman (EK)
ewa.kjellman@pulsab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EWA
KJELLMAN"
Signerade 2024-02-23 13:37:04 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2024-02-26 11:03:11 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