



HSB Brf Eddan

ÅRSREDOVISNING

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 Eddan i Helsingborg, 716406-7410 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1977 och har sitt säte i Helsingborg. Föreningen äger fastigheten Eddan 4 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten ligger på Ättekullagatan 6-22 i Helsingborg .

Föreningen har 222 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 14 944 kvm samt 4 smålokaler om totalt 70 kvm. Föreningen har även 111 garage och 128 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök:	9st
2 rum & kök:	113 st
3 rum & kök:	87 st
4 rum & kök:	13 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg. Föreningen har även brandskyddsavtal och trygghetspaket med Anticimex.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Underhållsplanen har uppdaterats 21/9 2023 och i samband med detta utfördes fastighetsbesiktning.

Underhållsåtgärder under året:

-Utredning av PCB-föroreningar. Kontroll och åtgärder av vattenförsöring Ättekullagatan 6-8

Följande underhållsåtgärder planeras inom de närmaste åren:

-Nya garagelängor

-Stambyte planeras genomföras om ca 4-5 år. Stambyte innebär att tappvatten- och avloppsledningar byts ut. Arbetet innebär som regel bland annat att tät- och ytskikt i badrummet måste öppnas upp. Det leder i sin tur till att samtliga badrum behöver återställas och renoveras till god standard i samband med stambytet. Stambytet berör även kök och eventuell gästtoalett. Bostadsrättshavare rekommenderas att vara återhållsamma med investeringar i kök och badrum och kommunicera med styrelsen innan sådana åtgärder genomförs.

Den som genomför investeringar/förändringar i badrum och/eller kök efter att denna information givits kan inte räkna med ekonomisk kompensation för sina nedlagda kostnader.

Ekonomi

Årets resultat blev ca 885 tkr, jämfört med ca 1 433 tkr förra året. Föreningen höjde senast sina årsavgifter med 5% 2023-01-01.

Resultat efter disposition av underhåll blev 2 036 tkr, jämfört med 2 077 tkr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Föreningen har beslutat om höjda årsavgifter med 7% från och med 2024-01-01.

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



slut var behållningen 4 293 035 kr.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-02.

Styrelse

Vid årets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Eskil Johansson, ordförande
Hans Holst
Leif Petersson
Lena Andersson
Jenny Bowman Lindell
Gunilla Jeppsson
Charlie Eriksson

Revisorer har varit Håkan Åsberg med Hans-Erik Duch som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Information och aktiviteter

Föreningen har informerat medlemmarna genom informationsblad och information på hemsidan. Information om PCB har gått ut.

Föreningen undersöker i samverkan med grannföreningarna om möjligheten till solfångare samt återvinning av frånluft för att sänka förbrukningskostnader och för att öka föreningens miljömedvetenhet.

Föreningens mål

Genom lyhördhet för de boendes intressen och önskemål ska föreningen arbeta aktivt med frågor kring trivsel, trygghet, grannsämja, långsiktig miljöhänsyn och god ekonomi.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 267 och vid räkenskapsårets slut 264. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	12 278	11 692	11 204	10 690
Resultat efter finansiella poster (tkr)	885	1 433	3 304	3 729
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 797	2 077	3 064	3 431
Soliditet	32%	30%	28%	39%
Årsavgift (kr/kvm)	769	719	691	658
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	92	-	-	-
Drift (kr/kvm)	370	344	400	344
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	134	125	138	135
Skuldsättning (kr/kvm)	4 536	4 977	5 085	2 365
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	4 557	-	-	-
Sparande, kr/kvm	352	-	-	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	22 040	23 799	24 123	21 923
Räntekänslighet	5,8%	6,8%	7,2%	3,5%

Med undantag av årsavgiften beräknas kr per kvm utifrån totalytan på 15 014 kvm. I årsavgiften ingår

inte hushållsel.

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

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

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

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 %

Förändring 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	1 192 000		4 748 954	24 715 624	1 433 236
Disposition enligt stämmobeslut				1 433 236	-1 433 236
Till fond för yttre underhåll			697 000	-697 000	
Från fond för yttre underhåll			-1 609 457	1 609 457	
Årets resultat					884 715
Vid årets slut	1 192 000		3 836 497	27 061 317	884 715

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	884 715	1 433 236
Från fond för yttre underhåll*	1 609 457	1 218 616
Till fond för yttre underhåll**	-697 000	-575 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 797 172	2 076 852

* 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	27 061 317,00
Årets resultat	884 714,68
Balanseras i ny räkning	27 946 031,68

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

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>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		12 278 065	11 692 221
Övriga rörelseintäkter		314 366	115 333
Summa rörelsens intäkter		12 592 431	11 807 554
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-5 548 365	-5 163 355
Planerat underhåll		-1 609 457	-1 218 616
Övriga externa kostnader	3	-795 243	-578 019
Personalkostnader och arvoden	4	-232 591	-265 720
Avskrivningar		-2 792 684	-2 552 203
Summa rörelsens kostnader		-10 978 340	-9 777 913
Rörelseresultat		1 614 091	2 029 641
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 771	3 938
Räntekostnader och liknande resultatposter		-742 147	-600 343
Summa finansiella poster		-729 376	-596 405
Resultat efter finansiella poster		884 715	1 433 236
Årets resultat		884 715	1 433 236

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	98 015 085	100 807 768
Summa materiella anläggningstillgångar		98 015 085	100 807 768
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		98 015 585	100 808 268
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		11 451	11 913
Övriga fordringar	7	194 498	43 060
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		4 293 035	7 386 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	498 513	458 089
Summa kortfristiga fordringar		4 997 497	7 899 426
Summa omsättningstillgångar		4 997 497	7 899 426
SUMMA TILLGÅNGAR		103 013 082	108 707 694



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>			
Insatser		1 192 000	1 192 000
Fond för yttre underhåll		3 836 497	4 748 954
Summa bundet eget kapital		5 028 497	5 940 954
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		27 061 317	24 715 623
Årets resultat		884 715	1 433 236
Summa fritt eget kapital		27 946 032	26 148 859
Summa eget kapital		32 974 529	32 089 813
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	43 510 000	58 780 000
Summa långfristiga skulder		43 510 000	58 780 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		24 595 000	15 945 000
Leverantörsskulder		468 240	351 280
Aktuella skatteskulder		40 097	23 003
Övriga skulder	10	28 657	32 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 396 559	1 486 115
Summa kortfristiga skulder		26 528 553	17 837 881
Summa skulder		70 038 553	76 617 881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 013 082	108 707 694



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	884 715	1 433 236
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	2 552 203	2 552 202
- Förlust vid avyttringar	240 481	-
	<u>3 677 399</u>	<u>3 985 438</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 677 399	3 985 438
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-191 400	-244 719
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	40 672	-2 402 639
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 526 671	1 338 080
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-6 620 000	-1 620 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 620 000	-1 620 000
Årets kassaflöde	-3 093 329	-281 920
Likvida medel vid årets början	7 386 364	7 668 284
Likvida medel vid årets slut	4 293 035	7 386 364



NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	%
- Byggnader	1,49 %

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

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

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	11 604 240	11 051 544
Hyror	673 825	640 677
	<u>12 278 065</u>	<u>11 692 221</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	57 000	56 100
Övriga intäkter	257 366	59 233
	<u>314 366</u>	<u>115 333</u>
Summa	12 592 431	11 807 554

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 2 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El/Energi	317 361	1 361 723
Uppvärmning	1 152 239	-
Vatten	542 937	509 506
Renhållning	214 797	236 556
Löpande underhåll	804 948	865 366
Fastighetservice	1 370 761	1 249 571
Fastighetsförsäkring	338 942	272 491
Kommunikation	392 392	292 248
Vicevärdstjänst	21 000	-
Fastighetsavgift	392 988	375 894
Summa	5 548 365	5 163 355

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

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kontorsmaterial	-	683
Förvaltningskostnader	449 138	412 297
Lagsökningskostnader	18 638	2 020
Konsultkostnader	143 944	-
Arvode extern revisor	22 250	21 125
Medlemsavgifter	161 273	141 894
Summa	795 243	578 019

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lön	2 250	38 485
Styrelsearvoden	150 151	149 226
Ersättning utöver styrelsearbete	29 480	28 958
Föreningsvald revisor	12 852	6 426
Sociala kostnader	37 858	42 625
Summa	232 591	265 720

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	122 672 188	40 047 100
Årets investeringar fasader och balkonger	-	82 625 088
Utrangering fasader	-1 794 628	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	120 877 560	122 672 188
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 103 420	-20 551 217
Årets avskrivningar	-2 552 203	-2 552 203
Utrangering fasader	1 554 148	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 101 475	-23 103 420
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 239 000	1 239 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 239 000	1 239 000
Utgående redovisat värde	98 015 085	100 807 768
varav byggnader	96 776 085	99 568 768
varav mark	1 239 000	1 239 000

Föreningen skriver av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är 715 835 kr.

I tidigare om- och tillbyggnader ingick:

- Miljöhus 2012
- Hissar 2006, 2007, 2008 och 2009
- Treglasfönster 1991 och 1993
- Garage 1990
- Kabel TV 1987
- Plåtfront lägenhetsförråd 1986

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	131 000 000	44 000 000	175 000 000
Hyreshus lokaler	2 275 000	1 748 000	4 023 000
Summa	133 275 000	45 748 000	179 023 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	194 498	43 060
Summa	194 498	43 060

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	275 968	240 846
Tele 2	98 484	97 712
Anticimex	101 726	98 096
Bevakning	22 335	21 435
Summa	498 513	458 089

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	1,21%	2028-06-01	2028-06-01	13 950 000	14 250 000
Stadshypotek	0,73%	2025-10-30	2025-10-30	14 100 000	14 400 000
Stadshypotek	2,47%	2027-03-30	2027-03-30	2 305 000	2 425 000
Stadshypotek	0,64%	2025-01-30	2025-01-30	14 175 000	14 475 000
Stadshypotek	0,62%	2024-04-30	2024-04-30	14 250 000	14 550 000
Stadshypotek	4,649%	2024-07-30	2024-07-30	9 325 000	14 625 000
Summa				68 105 000	74 725 000
varav kortfristig del				24 595 000	15 945 000
varav långfristig del				43 510 000	58 780 000

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till ca 60 000 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	78 465 000	78 465 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	78 465 000	78 465 000

Not 10 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Moms	5 257	5 640
Personalens källskatt och sociala avgifter	-	10 143
Förvaltade medel	23 400	16 700
Summa	28 657	32 483

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Energi	-	228 487
Elavgift handel	21 889	-
Fjärrvärmeavgift	182 837	-
Städ	24 563	46 313
Fastighetservice	24 404	24 175
Arvode BoRevision AB	22 000	21 000
Räntekostnader lån	135 259	75 048
Förutbetalda avgifter och hyror	985 607	1 091 092
Summa	1 396 559	1 486 115

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg

Eskil Johansson

Lena Andersson

Hans Holst

Leif Petersson

Jenny Bowman Lindell

Gunilla Jeppsson

Charlie Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår underskrift.

Håkan Åsberg
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557515156148

Dokument

176 Eddan sign ÅR 2023.pdf

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2024-04-14 14:13:21 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-04-16 17:41:26 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Eskil Johansson (EJ)

johaneskil@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Bengt Eskil Johansson"

Signerade 2024-04-14 14:41:30 CEST (+0200)

Leif Petersson (LP)

pleif36@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF

SVEN ERIK PETERSSON"

Signerade 2024-04-14 14:53:07 CEST (+0200)

Hans Holst (HH)

hansholst@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Hans Åke Holst"

Signerade 2024-04-16 12:03:19 CEST (+0200)

Lena Andersson (LA)

rogerolena@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LENA SOLVEIG ELISABET ANDERSSON"

Signerade 2024-04-14 15:17:09 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515156148

Gunilla Jeppsson (GJ)
gunilla.jeppsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Gunilla Ann Christin Jeppsson"
Signerade 2024-04-14 17:16:50 CEST (+0200)

Jenny Bowman Lindell (JBL)
bowmanlindell@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENNY BOWMAN LINDELL"
Signerade 2024-04-14 17:30:33 CEST (+0200)

Charlie Eriksson (CE)
charlie.eriksson95@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BROR CHARLIE ROBERT ERIKSSON"
Signerade 2024-04-15 09:11:16 CEST (+0200)

Håkan Åsberg (HÅ)
hakan-asberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN ÅSBERG"
Signerade 2024-04-14 14:21:20 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2024-04-16 17:41:26 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515156148

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 Eddan i Helsingborg, org.nr. 716406-7410

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eddan 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. 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Eddan 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 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 revisionssed 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 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Åsberg
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557515156269

Dokument

RB - HSB Brf Eddan 2023.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-04-14 14:17:08 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-04-16 17:41:06 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



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

Signerade 2024-04-16 17:41:06 CEST (+0200)

Håkan Åsberg (HÅ)

hakan-asberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN ÅSBERG"

Signerade 2024-04-14 14:23:20 CEST (+0200)

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



ORDLISTA

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga 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