

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening

Brevbäraren

i Ängelholm



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 Brevbäraren i Ängelholm, 716406-2452 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1987. Föreningen har sitt säte i Ängelholm och äger Brevbäraren 1, inklusive marken, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och garageplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Ängelholm med adress: Sunnavindsgatan 1-17 (udda nummer). Föreningen har 40 bostadsrättslägenheter, i radhusform, med en totalyta på 3 735 m², 40 garage tillhörande respektive lägenhet, 13 parkeringsplatser och 1 kvartershus.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

3 rum & kök, 22 st

4 rum & kök, 18 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fastighetsbesiktning har utförts i juni 2023 av besiktningsman från HSB Skåne och i samband med denna har underhållsplanen uppdaterats.

Under året har följande åtgärder utförts:

- Målning av fasader och fönster samt byte av hänggrännor och stuprör på merparten av lägenheterna.
- Byte av tak på entrésidan på lgh 8-14.
- Installation av solceller samt 4 st laddstationer för elbilar.
- Uppfräschning av entré och samlingslokal i kvartersgården.
- Byte av utebelysning.
- Spolning av avloppen för samtliga lägenheter

Följande större underhållsåtgärder planeras för de närmsta tio åren:

- Målning av fasader, ytterdörrar samt byte av hänggrännor och stuprör på återstående lägenheter.
- Reparation av vissa balkonger.
- Översyn av värmecentralen
- Successivt byte av fönster och fönsterdörrar när behov uppstår

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 215 266 kr. Förra året var resultatet 196 183 kr. Den siste december 2023 var behållningen på föreningens avräkningskonto hos HSB NV Skåne 1 973 020 kr. 1 januari 2024 höjdes årsavgiften med 3 %. *n*

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2023. Stämman fattade beslut om att ändra stadgarna som registrerades 20 juli 2023.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Sven Scheiderbauer, ordförande

Bertil Centergård, sekreterare

Eva Zäther

Per Stebner

Lena Gustafsson

Revisorer har varit BoRevision, vald vid föreningsstämman, och revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vicevärd har varit Per Stebner.

Aktiviteter & information:

Information via Brevbärarbladet samt hemsidan.

Trivselträff för medlemmarna den 2 juli 2023.

Mål för verksamheten:

Målet för vår bostadsrättsförening är att i samspel med alla medlemmar utveckla ett attraktivt, trivsamt och tryggt boende till en gynnsam kostnad med hänsyn till miljömässig hållbarhet och fastighetens långsiktiga värde. *u*

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har ingen bostadsrätt överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och vid årets slut 66.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	3 552	3 407	3 401	3 367
Resultat efter finansiella poster (tkr)	215	196	299	603
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	125	51	61	424
Soliditet (%)	37	39	40	38
Årsavgift (kr/kvm)	943	906	906	897
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98	-	-	-
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	153	158	164	151
Skuldsättning (kr/kvm)	4 022	3 771	3 514	3 661
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 022	-	-	-
Räntekänslighet (%)	4	4	4	4
Sparande (kr/kvm)	286	-	-	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	-	22 680	21 685	17 786

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Nyckeltalen beräknas på bostadsytan som är 3 735 kvm.

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

I årsavgiften ingår inte hushållsel.

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 en procent. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är fem):

5	< 4 %
4	4 - 7 %
3	7 - 10 %
2	10 - 20 %
1	> 20 %

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 269 990		1 960 384	5 905 786	196 183
Disposition enligt stämmobeslut				196 183	-196 183
Till fond för yttre underhåll			220 000	-220 000	
Från fond för yttre underhåll*			-129 928	129 928	
Årets resultat					215 266
Vid årets slut	1 269 990		2 050 456	6 011 897	215 266

Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	215 266	196 183
Från fond för yttre underhåll*	129 928	129 390
Till fond för yttre underhåll**	-220 000	-275 000
Resultat efter disposition av underhåll	125 194	50 573

* 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	6 011 897
Årets resultat	215 266
Balanseras i ny räkning	6 227 163

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

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		3 551 712	3 407 364
Övriga rörelseintäkter		31 001	23 689
Summa rörelsens intäkter		3 582 713	3 431 053
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 577 533	-1 618 075
Planerat underhåll		-129 928	-129 390
Övriga externa kostnader	3	-225 595	-207 380
Personalkostnader och arvoden	4	-385 006	-398 777
Avskrivningar		-739 379	-668 185
Summa rörelsens kostnader		-3 057 441	-3 021 807
Rörelseresultat		525 272	409 246
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 060	1 211
Räntekostnader och liknande resultatposter		-313 066	-214 274
Summa finansiella poster		-310 006	-213 063
Resultat efter finansiella poster		215 266	196 183
Årets resultat		215 266	196 183

✓

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	21 649 497	21 887 251
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Pågående nyanläggningar	7	1 665 764	-
Summa materiella anläggningstillgångar		23 315 261	21 887 251
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		23 315 761	21 887 751
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		46 689	89 757
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 973 020	1 938 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 193	69 575
Summa kortfristiga fordringar		2 096 902	2 098 115
Summa omsättningstillgångar		2 096 902	2 098 115
SUMMA TILLGÅNGAR		25 412 663	23 985 866

✓

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		1 269 990	1 269 990
Fond för yttre underhåll		2 050 456	1 960 384
Summa bundet eget kapital		3 320 446	3 230 374
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		6 011 897	5 905 786
Årets resultat		215 266	196 183
Summa fritt eget kapital		6 227 163	6 101 969
Summa eget kapital		9 547 609	9 332 343
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	10 587 327	11 397 327
Summa långfristiga skulder		10 587 327	11 397 327
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	4 436 327	2 686 327
Leverantörsskulder		125 214	86 088
Aktuella skatteskulder		70 526	97 690
Övriga skulder		10 547	5 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		635 113	380 731
Summa kortfristiga skulder		5 277 727	3 256 196
Summa skulder		15 865 054	14 653 523
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 412 663	23 985 866

K

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	215 266	196 183
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	739 379	668 185
	<u>954 645</u>	<u>864 368</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	954 645	864 368
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	35 450	-3 838
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	271 531	-242 455
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 261 626	618 075
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad	-2 167 389	-958 329
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 167 389	-958 329
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 500 000	1 500 000
Amortering av låneskulder	-560 000	-540 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	940 000	960 000
Årets kassaflöde	34 237	619 746
Likvida medel vid årets början	1 938 783	1 319 037
Likvida medel vid årets slut	1 973 020	1 938 783

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. För byggnad sker en viktad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde i en ny modell.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
-Byggnader	2,48
-Inventarier, verktyg och installationer	20 och 33

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	3 520 512	3 385 164
Hyror	31 200	22 200
	<u>3 551 712</u>	<u>3 407 364</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	30 517	23 689
Solenergi försäljning	484	-
	<u>31 001</u>	<u>23 689</u>
Summa	3 582 713	3 431 053

I årsavgifterna ingår värme och vatten, TV-avgift och bredband samt garage.

I posten övriga intäkter ingår bland annat utbetalt elstöd från Skatteverket med 15 979 kr samt ersättning för medlemsverksamhet från HSB med 5 599 kr.

Not 2 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Energi	45 207	422 882
Uppvärmning	388 445	-
Vatten	136 342	166 441
Renhållning	73 319	67 441
Löpande underhåll	197 863	326 011
Fastighetsservice	200 240	122 665
Fastighetsförsäkring	51 207	47 467
Kommunikation	113 431	110 208
Fastighetsavgift	371 479	354 960
Summa	1 577 533	1 618 075

Från och med årets bokslut bokas el och värmekostnader var för sig. År 2022 ingår både el och fjärrvärme i posten energi

I posten fastighetsservice ingår från och med räkenskapsår 2022 även de tjänster föreningen köper in från Femtiofemplus.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningskostnader	176 268	162 864
Konsultkostnader	806	7 525
Arvode extern revisor	16 375	11 875
Medlemsverksamhet	32 146	25 116
Summa	225 595	207 380

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lön anställda och övriga	145 715	158 159
Styrelsearvoden	158 710	141 999
Ersättning utöver styrelsearbete	2 800	43 400
Övriga arvoden	600	6 000
Förändring semesterlöneskuld	3 158	-15 902
Sociala kostnader	74 023	65 121
Summa	385 006	398 777
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>10 585</i>	<i>200</i>

I posten lön anställda och övriga ingår lön till vicevärd samt lön till medlemmar som utfört arbete i föreningen. I posten ersättning utöver styrelsearbete för 2022 avser 35 900 kr lön övriga och borde ingått i den översta raden.

Medelantalet anställda

Föreningen har en deltidsanställd vicevärd samt timanställda.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	28 990 589	27 691 808
Årets investeringar, solceller	501 625	1 298 781
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	29 492 214	28 990 589
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 008 338	-7 340 153
Årets avskrivningar	-739 379	-668 185
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 747 717	-8 008 338
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	905 000	905 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	905 000	905 000
Utgående redovisat värde	21 649 497	21 887 251
varav byggnader	20 744 497	20 982 251
varav mark	905 000	905 000

Från och med 2014 skriver föreningen av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnad ingick fiberinstallation från 2009 och utemiljö från 2010.

Investeringar:


År 2023 solceller

År 2022 ventilation tvättstuga, byte av förråds/soprumsdörrar, byte av trä fasader/tak

År 2021 nybyggnad miljöhus

År 2020 renovering tvättstuga

År 2016 byte av fläktar och ventilationssystem

År 2015 garageportar 

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	32 177 000	19 760 000	51 937 000
Summa	32 177 000	19 760 000	51 937 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	92 538	92 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 538	92 538
Ingående ackumulerade avskrivningar	-92 538	-92 538
Utgående ackumulerade avskrivningar	-92 538	-92 538
Utgående redovisat värde	-	-

Not 7 Pågående nyanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	-	340 452
Årets anskaffningar, fasad- och takreovering	1 577 764	286 751
Årets anskaffningar, laddboxar	88 000	-
Överfört till om- och tillbyggnader	-	-626 981
Kostnadsfört som underhåll	-	-222
Vid årets slut	1 665 764	-

Installation av laddboxar slutredovisas nästa år. Föreningen kommer få bidrag från Naturvårdsverket.

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank Hypotek	1,99 %	2023-12-21	2023-12-21	-	2 246 327
Swedbank Hypotek	4,01 %	2026-12-22	2026-12-22	2 202 327	2 322 327
Stadshypotek	3,57 %	2027-06-30	2027-06-30	1 125 000	1 125 000
Stadshypotek	1,27 %	2024-03-30	2024-03-30	1 910 000	1 950 000
Stadshypotek	1,09 %	2025-06-01	2025-06-01	2 175 000	2 225 000
Swedbank Hypotek	1,21 %	2028-04-25	2028-04-25	2 605 000	2 715 000
Stadshypotek	4,08 %	2027-10-30	2027-10-30	1 420 000	1 500 000
Stadshypotek	4,03 %	2025-12-01	2025-12-01	1 500 000	-
Stadshypotek	4,64 %	2024-03-25	2024-03-25	2 086 327	-
Summa				15 023 654	14 083 654
varav kortfristig del				-4 436 327	-2 686 327
varav långfristig del				10 587 327	11 397 327

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 11 823 654 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	24 240 000	24 240 000
Varav obelånade	-57 000	-57 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	24 183 000	24 183 000

Underskrifter

Ängelholm 2024- 03 - 18


Sven Scheiderbauer



Bertil Centergård


Eva Zäther


Lena Gustafsson


Per Stebner

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- 03 - 22


Alexandra Ong
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor


Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Brevbäraren i Ängelholm, org.nr. 716406-2452

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brevbäraren i Ängelholm 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Brevbäraren i Ängelholm 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Malmö 22/03-2024

Afrodită Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat 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