



HSB Brf Humlan 2 i Ängelholm

# 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](http://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](http://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Humlan 2 i Ängelholm, 739400-0660 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

## Verksamheten

### **Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1943. Föreningen har sitt säte i Ängelholm och äger fastigheten Humlan 11, inklusive mark, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter, lokaler och parkeringsplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Ängelholm med adress: Doktorsgatan 12 A-E.

Föreningen har 26 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 1 354 m<sup>2</sup>, 8 mindre lokaler på totalt 96 kvm och 12 parkeringsplatser.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 8 st
- 2 rum & kök, 12 st
- 3 rum & kök, 6 st

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

År 2000 har föreningen bytt stammar.

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

### **Underhåll**

Stadageenlig fastighetsbesiktning har utförts 27 april av HSB Skåne tillsammans med styrelsen och vicevärd. Vid besiktningen konstaterades att inga större akuta underhållsåtgärder behöver åtgärdas.

Underhållsplanen är uppdaterad under året.

Under året har torktumlare bytts ut och balkongrenovering utförts.

Större underhållsåtgärder de närmsta 5-10 åren:

- Byte av undercentral och termostater samt ev. radiatorer och värmeledningar.
- Byte/relining av spillvattenledningar under betongplattan.
- Diverse målningsarbeten.

### **Ekonomi**

*Notera att beloppen nedan är avrundade till tusental.*

Årets resultat uppgår till - 30 000 kr, föregående år var motsvarande 191 000 kr.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 164 000 kr, jämfört med 158 000 kr föregående år. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmsta tjugo åren.

Den siste december var behållningen på föreningens avräkningskonto hos HSB NV Skåne 686 000 kr.

Årsavgifterna höjdes med 4 % per 1 januari 2023.

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 4 % per 1/1 2024.

Uppllysning vid förlust

Föreningens underskott 2023 (som utgörs av ett mindre väsentligt belopp) beror på avskrivning av byggnad. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet eller framtida betalningsförmåga.

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2023. En extrastämma har hållits 6 september avseende nya stadgar.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Per-Inge Jansson, ordförande

Marie Dahlin

Anders Severin

Staffan Alm

Dennis Svensson

Anna Sebelius

Suppleanter:

Anna Hedenby

Det är sittande styrelse som skriver under årsredovisningen. Revisorer har varit Anna Ström med John Corneliusson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Staffan Alm har varit vicevärd under året.

I vanlig ordning har informationen gått ut till medlemmarna genom det oregelbundet utkommande "Humlanbladet".

Föreningens mål är att underhålla fastigheten väl samt att erbjuda lägenhetsinnehavarna ett bekymmersfritt och kamratligt boende. Föreningen arbetar också med att se över energisituationen kontinuerligt för att försäkra sig om ett energisnålt boende.

Målen ska omsättas i handling genom att hålla en god kontakt med bostadsrättsinnehavarna och lyssna på deras önskemål samt fatta beslut inom fastställda ekonomiska ramar.

### **Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning**

#### **Medlemsinformation**

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33, varav 27 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger fler lägenheter har man däremot bara en röst.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 339	1 289	1 263	1 253
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-30	191	238	131
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	164	158	176	204
Soliditet (%)	56	52	48	43
Årsavgift (kr/kvm)	963	926	908	899
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	99	-	-	-
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	276	253	237	200
Skuldsättning (kr/kvm)	1 411	1 624	1 815	2 027
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	1 511	-	-	-
Sparande, kr/kvm	273	-	-	-
Räntekänslighet (%)	2	2	2	2
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	19 180	17 220	18 839	17 510

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. De andra nyckeltalen beräknas på totalytan som är 1450 kvm.

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

I årsavgiften ingår värme och vatten.

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 %

4 överlåtelser har skett under året. Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

### Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	31 635		417 483	2 198 731	190 853
Disposition enligt stämmobeslut				190 853	-190 853
Till fond för yttre underhåll			66 000	-66 000	
Från fond för yttre underhåll*			-260 084	260 085	
Årets resultat					-29 820
<b>Vid årets slut</b>	<b>31 635</b>		<b>223 399</b>	<b>2 583 669</b>	<b>-29 820</b>

### **Resultat efter disposition av underhåll**

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	-29 820	190 853
Från fond för yttre underhåll*	260 084	34 067
Till fond för yttre underhåll**	-66 000	-67 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>164 264</b>	<b>157 920</b>

\* 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	2 583 669,00
Årets resultat	-29 820,04
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>2 553 848,96</b>

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>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1,2	1 338 792	1 288 596
Övriga rörelseintäkter		18 254	-
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>1 357 046</b>	<b>1 288 596</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	3	-718 083	-656 365
Planerat underhåll		-260 084	-34 067
Övriga externa kostnader	4	-127 936	-112 226
Personalkostnader och arvoden	5	-52 462	-51 538
Avskrivningar		-180 603	-204 102
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 339 168</b>	<b>-1 058 298</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>17 878</b>	<b>230 298</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 876	593
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 574	-40 038
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-47 698</b>	<b>-39 445</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-29 820</b>	<b>190 853</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-29 820</b>	<b>190 853</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	4 278 788	4 459 391
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 278 788</b>	<b>4 459 391</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 279 288</b>	<b>4 459 891</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		2 195	2 195
Övriga fordringar		65 979	64 782
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		685 654	901 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 548	22 883
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>780 376</b>	<b>991 269</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>780 376</b>	<b>991 269</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 059 664</b>	<b>5 451 160</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		31 635	31 635
Fond för yttre underhåll		223 399	417 483
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>255 034</b>	<b>449 118</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst		2 583 669	2 198 731
Årets resultat		-29 820	190 853
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 553 849</b>	<b>2 389 584</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 808 883</b>	<b>2 838 702</b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	7	1 738 061	1 766 189
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 738 061</b>	<b>1 766 189</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		308 128	588 128
Leverantörsskulder		45 623	123 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		158 969	134 168
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>512 720</b>	<b>846 268</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>2 250 781</b>	<b>2 612 457</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 059 664</b>	<b>5 451 159</b>

### Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-29 820	190 853
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	180 603	204 102
	<u>150 783</u>	<u>394 955</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>150 783</b>	<b>394 955</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-4 862	-7 217
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-53 548	1 194
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>92 373</b>	<b>388 932</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-308 128	-276 846
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-308 128</b>	<b>-276 846</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-215 755</b>	<b>112 086</b>
Likvida medel vid årets början	<u>901 409</u>	<u>789 323</u>
Likvida medel vid årets slut	<b>685 654</b>	<b>901 409</b>

### **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, baserad på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	1,84%

### **Fordringar**

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

### **Fond för yttre underhåll**

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

### **Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

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

**Not 1 Rörelsens intäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	1 304 448	1 254 252
Hyror	34 344	34 344
<b>Summa</b>	<b>1 338 792</b>	<b>1 288 596</b>

Avgifterna höjdes med 4 % per 1 januari 2023. Värme och vatten ingår i årsavgiften.

**Not 2 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övriga rörelseintäkter	18 254	-
<b>Summa</b>	<b>18 254</b>	<b>-</b>

Övriga rörelseintäkter avser främst elstöd.

**Not 3 Drift**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El (från 2023 bokförs värme och el separat)	107 128	333 671
Uppvärmning	245 191	-
Vatten	48 130	32 629
Renhållning	50 474	40 693
Löpande underhåll	36 353	40 426
Fastighetservice	137 343	116 940
Fastighetsförsäkring	22 883	21 425
Kommunikation	34 320	34 320
Fastighetsavgift	36 261	36 261
<b>Summa</b>	<b>718 083</b>	<b>656 365</b>

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2023 på 1 589 kr per lägenhet. För Brf Humlan 2 beräknas fastighetsavgiften utifrån taxeringsvärdet.

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltning	99 192	84 900
Arvode BoRevision	11 000	11 000
Medlemsavgifter	17 744	16 326
<b>Summa</b>	<b>127 936</b>	<b>112 226</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	22 100	21 500
Milersättning	127	-
Vicevärdsarvoden	21 000	20 800
Föreningsvald revisor	1 500	1 500
Sociala kostnader	7 735	7 738
<b>Summa</b>	<b>52 462</b>	<b>51 538</b>

Styrelsearvode utbetalas från stämma till stämma. Föreningen har inga anställda.

### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	9 838 669	9 838 669
Årets investeringar	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	9 838 669	9 838 669
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 396 279	-5 192 177
Årets avskrivningar	-180 602	-204 102
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 576 881	-5 396 279
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	17 000	17 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	17 000	17 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 278 788</b>	<b>4 459 390</b>
varav byggnader	4 261 788	4 442 390
varav mark	17 000	17 000

Tidigare gjorda investeringar:  
- låssystem & asfaltering 2020  
- trädgårdsrenovering 2016 (skrivs av på 20 år).  
- miljöhus 2016 (skrivs av på 20 år).

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	9 200 000	2 707 000	11 907 000
Hyreshus lokaler	54 000	-	54 000
<b>Summa</b>	<b>9 254 000</b>	<b>2 707 000</b>	<b>11 961 000</b>

Taxerad yta för byggnader och mark är 2437 kvm.

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank Hypotek	1,30%	2026-04-24	2026-04-24	921 500	1 064 500
Stadshypotek AB	2,75%	2027-04-30	2027-04-30	844 689	969 817
Stadshypotek AB	4,52%	2025-03-01	2025-03-01	280 000	320 000
<b>Summa</b>				<b>2 046 189</b>	<b>2 354 317</b>
Varav kortfristig del				-308 128	-588 128
<b>Varav långfristig del</b>				<b>1 738 061</b>	<b>1 766 189</b>

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom det som ska amorteras det kommande året.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 505 549 kr om 5 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	5 610 000	5 610 000
Varav obelånade	-	-
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>	<b>5 610 000</b>	<b>5 610 000</b>

**Digitala underskrifter**

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen det datum som framgår av våra underskrifter.

Ängelholm,

Per-Inge Jansson

Marie Dahlin

Anders Severin

Staffan Alm

Dennis Svensson

Anna Sebelius

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

Anna Ström  
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557514334292

## Dokument

**140 Humlan 2 årsredovisning 2023 signering.pdf**

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2024-04-03 12:09:46 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-04-09 23:20:51 CEST (+0200)

## Initierare

**HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)**

HSB Nordvästra Skåne

[e-signering@hsbnvs.se](mailto:e-signering@hsbnvs.se)

## Signerare

**Per-inge Jansson (PJ)**

[pjansson56@gmail.com](mailto:pjansson56@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER-INGE JANSSON"

Signerade 2024-04-03 14:25:34 CEST (+0200)

**Staffan Alm (SA)**

[staffanalm39@gmail.com](mailto:staffanalm39@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Staffan Alm"

Signerade 2024-04-03 12:11:43 CEST (+0200)

**Anders Severin (AS1)**

[anders61@live.se](mailto:anders61@live.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS SEVERIN"

Signerade 2024-04-03 13:18:01 CEST (+0200)

**Marie Dahlin (MD)**

[marie.dahlin61@gmail.com](mailto:marie.dahlin61@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIE DAHLIN"

Signerade 2024-04-05 09:14:29 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557514334292

Anna Sebelius (AS2)  
asebelius@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNA SEBELIUS"  
Signerade 2024-04-08 15:35:04 CEST (+0200)

Dennis Svensson (DS)  
dennis.svensson15@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars  
Dennis Svensson"  
Signerade 2024-04-03 18:28:02 CEST (+0200)

Anna Ström (AS3)  
anna-strom@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNA STRÖM"  
Signerade 2024-04-03 14:18:10 CEST (+0200)

Thaha Osman (TO)  
thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"THAHA OSMAN"  
Signerade 2024-04-09 23:20:51 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>





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Humlan 2 i Ängelholm, org.nr. 739400-0678

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Humlan 2 i Ängelholm för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 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. 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 Humlan 2 i Ångelholm för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Ångelholm

Digitalt signerad av

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Ström  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557514334542

## Dokument

140 Humlan 2 Revisionsberättelse 2023 signering.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-04-03 12:11:50 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-04-09 23:20:38 CEST (+0200)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

Anna Ström (AS)

anna-strom@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNA STRÖM"

Signerade 2024-04-03 14:19:38 CEST (+0200)

Thaha Osman (TO)

thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"THAHA OSMAN"

Signerade 2024-04-09 23:20:38 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 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