



HSB Brf Utsikten 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.



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 Utsikten i Ängelholm, 739400-0678 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1952. Föreningen har sitt säte i Ängelholm och äger fastigheten Willan 1, inklusive mark, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och hyreslokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Ängelholm med adress Åsbogatan 48 A-F.

Föreningen har 42 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 486 m² och 8 lokaler på 264 m²

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 6 st
- 2 rum & kök: 24 st
- 3 rum & kök: 12 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeendlig fastighetsbesiktning har utförts löpande under året av styrelsen.

Föreningen har i september 2023 uppdaterat sin underhållsplan.

Under året har målning av skyddsrum och källardörrar utförts.

Inom de närmaste åren planeras följande större underhållsåtgärder:
- åtgärder på fasader, tak och fönster.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 360 274 kr, föregående år var motsvarande 305 170 kr.

Föreningens likvida medel är placerade på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den siste december var behållningen på avräkningskontot 1 640 971 kr.

Under året har avgifterna höjts med 3 %.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna per 1 januari 2024 med 1 %.

Från 1 januari 2023 köper föreningen förvaltning (områdesförvaltning och ekonomisk förvaltning) av HSB Nordvästra Skåne.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2023.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Per Bengtsson, ordförande
Tore Jansson, vice ordförande
Monika Bunge
Tatiana Holmberg
Åsa Svedberg

Suppleant: Magnus Holmberg

Revisor har varit Jakob Palmér, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Mål för verksamheten

Föreningen har som mål att åstadkomma ett bra boende till en rimlig kostnad.
Detta genom att föreningen jobbat aktivt med planerat underhåll.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och vid årets slut 49. 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)	2 055	2 012	2 004	2 140
Resultat efter finansiella poster (tkr)	360	305	318	401
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	264	423	318	511
Soliditet (%)	67	58	53	47
Årsavgift (kr/kvm)	788	765	765	765
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	94	-	-	-
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	154	155	123	133
Skuldsättning (kr/kvm)	950	1 405	1 495	1 940
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	1 051	-	-	-
Sparande, kr/kvm	260	-	-	-
Räntekänslighet	1	2	2	3
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	17 937	-	21 559	15 587

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.
Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. De andra nyckeltalen beräknas på totalytan som är 2 750 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 %

Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	69 710		2 355 883	2 881 565	305 170
Disposition enligt stämmobeslut				305 170	-305 170
Till fond för yttre underhåll			96 000	-96 000	
Årets resultat					360 274
Vid årets slut	69 710		2 451 883	3 090 735	360 274

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	360 274	305 170
Från fond för yttre underhåll*	-	172 675
Till fond för yttre underhåll**	-96 000	-55 000
Resultat efter disposition av underhåll	264 274	422 845

* 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	3 090 735,00
Årets resultat	360 274,25
Balanseras i ny räkning	3 451 009,25

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		2 054 688	2 008 165
Övriga rörelseintäkter		24 606	33 303
Summa rörelsens intäkter		2 079 294	2 041 468
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-958 267	-926 717
Planerat underhåll		-	-172 675
Övriga externa kostnader	3	-169 620	-105 015
Personalkostnader och arvoden	4	-112 936	-90 262
Avskrivningar		-370 043	-375 075
Summa rörelsens kostnader		-1 610 866	-1 669 744
Rörelseresultat		468 428	371 724
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		625	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 779	-66 575
Summa finansiella poster		-108 154	-66 555
Resultat efter finansiella poster		360 274	305 169
Årets resultat		360 274	305 170

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 202 849	7 561 908
Inventarier, verktyg och installationer	6	921	11 904
Summa materiella anläggningstillgångar		7 203 770	7 573 812
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 204 270	7 574 312
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7 677	6 077
Övriga fordringar		15 675	19 315
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 640 971	231 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 237	35 621
Summa kortfristiga fordringar		1 705 560	292 147
<i>Kassa och bank</i>		-	1 842 517
Summa omsättningstillgångar		1 705 560	2 134 664
SUMMA TILLGÅNGAR		8 909 830	9 708 976



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		69 710	69 710
Fond för yttre underhåll		2 451 883	2 355 883
Summa bundet eget kapital		2 521 593	2 425 593
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 090 735	2 881 565
Årets resultat		360 274	305 170
Summa fritt eget kapital		3 451 009	3 186 735
Summa eget kapital		5 972 602	5 612 328
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	656 250	-
Summa långfristiga skulder		656 250	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 956 250	3 862 500
Leverantörsskulder		107 333	108 573
Aktuella skatteskulder		6 459	9 249
Övriga skulder		4 323	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		206 613	116 326
Summa kortfristiga skulder		2 280 978	4 096 648
Summa skulder		2 937 228	4 096 648
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 909 830	9 708 976

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	360 274	305 170
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	370 043	375 076
	<u>730 317</u>	<u>680 246</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	730 317	680 246
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3 576	367 322
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	90 580	-424 565
Kassaflöde från den löpande verksamheten	817 321	623 003
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 250 000	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 250 000	-250 000
Årets kassaflöde	-432 679	373 003
Likvida medel vid årets början	2 073 650	1 700 647
Likvida medel vid årets slut	1 640 971	2 073 650

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.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
-Byggnader	0,77%
-Ombyggnader	4 & 6,6
-Inventarier, verktyg och installationer	20 & 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	1 959 168	1 909 112
Hyror	99 360	99 053
Hysesbortfall	-3 840	-
	<u>2 054 688</u>	<u>2 008 165</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	24 606	33 303
Summa	2 079 294	2 041 468

Årsavgifterna höjdes med 3 % per 1 januari 2023. I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 2 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ei	71 866	73 877
Uppvärmning	274 261	274 320
Vatten	77 576	77 576
Renhållning	42 022	42 841
Löpande underhåll	84 647	28 824
Fastighetsservice	242 818	260 404
Fastighetsförsäkring	35 621	33 771
Kommunikation	58 428	64 766
Fastighetsavgift	71 028	70 338
Summa	958 267	926 717

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kontorsmaterial	-	7 030
Förvaltningskostnader	108 574	50 627
Förluster på fordringar	340	-
Juridiska kostnader	17 041	13 313
Arvode extern revisor	15 000	14 000
Medlemsverksamhet	28 665	20 045
Summa	169 620	105 015

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lön	15 950	-
Styrelsearvoden	70 000	75 550
Ersättning utöver styrelsearbete	10 750	-
Sociala kostnader	16 236	14 712
Summa	112 936	90 262

Föreningen har inga anställda.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	18 195 749	18 195 479
Årets investeringar	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	18 195 749	18 195 479
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 688 839	-10 329 778
Årets avskrivningar	-359 059	-359 061
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 047 898	-10 688 839
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	55 000	55 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	55 000	55 000
Utgående redovisat värde	7 202 851	7 561 640
varav byggnader	7 147 849	7 506 908
varav mark	55 000	55 000

Föreningen skriver av byggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnad ingick takrenovering från år 1983, fönsterbyte från år 1990, ombyggnad av trädgård och postboxar från år 2008 samt ombyggnad av hobby- till föreningslokal från år 2010.

Föreningen har gjort följande större underhåll de senaste åren:

- ny utemiljö 2018
- nya entrépartier samt nytt passagesystem 2017

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	19 600 000	6 800 000	26 400 000
Hyreshus lokaler	429 000	-	429 000
Summa	20 029 000	6 800 000	26 829 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	102 201	102 201
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 201	102 201
Ingående ackumulerade avskrivningar	-90 297	-74 283
Årets avskrivningar	-10 983	-16 014
Utgående ackumulerade avskrivningar	-101 280	-90 297
Utgående redovisat värde	921	11 904

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek AB	4,75%	2024-02-12	2024-02-12	725 000	775 000
Stadshypotek AB	4,75%	2024-02-07	2024-02-07	1 106 250	1 181 250
Stadshypotek AB	3,60%	2027-03-30	2027-03-30	781 250	1 906 250
Summa				2 612 500	3 862 500
varav kortfristig del				-1 956 250	-3 862 500
varav långfristig del				656 250	-

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 1 362 500 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	6 143 000	6 143 000
Varav obelånade	-1 184 000	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	4 959 000	6 143 000

Underskrifter

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

Per Bengtsson

Tore Jansson

Monika Bunge

Åsa Svedberg

Tatiana Holmberg

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

Jakob Palmér
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557513635048

Dokument

142 Utsikten årsredovisning 2023 sign ny.pdf
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2024-03-25 10:28:43 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2024-04-02 15:10:41 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Per Bengtsson (PB)
perbengtsson@bredband2.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
BENGTTSSON"
Signerade 2024-03-27 12:40:39 CET (+0100)

Jan Tore Jansson (JTJ)
janssonsfgarg@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
TORE JANSSON"
Signerade 2024-03-25 10:53:13 CET (+0100)

Monika Bunge (MB)
monicken53@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MONIKA BUNGE SVENSSON"
Signerade 2024-03-25 20:40:47 CET (+0100)

Åsa Svedberg (ÅS)
svedberg.asa@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSA
SVEDBERG"
Signerade 2024-03-25 11:43:28 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513635048

Tatiana Holmberg (TH)
tania_nguen@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TATIANA HOLMBERG"
Signerade 2024-03-25 12:26:01 CET (+0100)

Jakob Palmer (JP)
jakob_simba@msn.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Gustav Jakob Palmér"
Signerade 2024-03-25 10:48:44 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THAHA OSMAN"
Signerade 2024-04-02 15:10:41 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 papperskopien 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 Utsikten i Ängelholm, org.nr. 739400-0678

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Utsikten 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 Utsikten 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Ångelholm

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jakob Palmér
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557513635871

Dokument

142 Utsikten Revisionsberättelse 2023 sign.pdf
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2024-03-25 10:33:33 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2024-04-02 15:10:21 CEST (+0200)*

Initierare

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

Signerare

Jakob Palmer (JP)
jakob_simba@msn.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Gustav Jakob Palmér"
Signerade 2024-03-25 10:49:39 CET (+0100)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THAHA OSMAN"
Signerade 2024-04-02 15:10:21 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>



[illegible]

This image shows a single page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, typical of notebook paper. There are no margins, text, or other markings on the page.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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 föreningsstämmans 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