



ÅRSREDOVISNING

2023/2024

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 Vanja i Helsingborg, 743000-1151 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1950. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheterna, inklusive marken, Sebran 14 och Vanja 18. I fastigheterna upplåter man lägenheter, lokaler, garage samt parkeringsplatser. Fastigheterna är geografiskt belägna i Helsingborg med adress: Jönköpingsgatan 31, 33, 35, 42, 44 och 46.

Inflyttning skedde år 1953. Föreningen har 120 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 6 658,5 m², 1 bostadsrättslokal (affärslokal) på 285 m², 6 affärslokaler samt ett antal mindre lokaler på 805 m². Föreningen har 34 garage och 38 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 10 st
- 2 rum & kök, 90 st
- 3 rum & kök, 19 st
- 4 rum & kök, 1 st

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

De senaste åren har föreningen bland annat genomfört stambyte med badrumsrenovering (2006), fönsterbyte (2010), renoverat utemiljön (2013 & 2015), renoverat garage- och parkeringsplatser (2017) och installerat säkerhetsdörrar (2019). Under 2020 har föreningen renoverat fasader och balkonger.

År 2015 installerades fiber och under 2020 har en gruppanslutning till Telia gjorts.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skåne i december 2023 och i samband med denna har underhållsplanen uppdaterats.

Följande större underhållsåtgärder planeras inom de närmsta åren:
- Byte av värmeledningar och radiatorer (2028/2029)

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 1 117 169 kr. Förra året var resultatet 665 727 kr. Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den siste augusti 2024 var behållningen 2 268 387 kr.

Den 1 januari 2025 höjs avgiften med 3 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 november 2023.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Bo Stenqvist, ordförande
Johan af Uhr
Lena Engkvist
Catharina Bobeck
Anna Karin Sundell
Jesper Holmer

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

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 144 och vid årets slut 140.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	7 485	7 260	6 900	6 883
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 117	666	1 035	2 525
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	984	1 124	1 150	2 546
Soliditet, %	45	41 %	38 %	36 %
Årsavgift, kr/kvm	979	951	877	868
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	89	-	-	-
Energikostnad el, värme, VA, kr/kvm	203	182	181	177
Skuldsättning, kr/kvm	3 169	3 510	3 851	4 044
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	3 537	-	-	-
Räntekänslighet, %	4	4	5	5
Sparande, kr/kvm	347	-	-	-
Överlåtelsevärde, kr/kvm	20 626	23 058	26 354	21 730

Från och med 2024 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Nyckeltalen beräknas på totalytan, exklusive ytan för garage och parkeringsplatser, som är 7 749 kvm.

Nettoomsättning och årsavgift 2023 är uppdaterad och innehåller även avgift för fiber som debiteras via avierna. I årsavgiften ingår inte hushållsel. I årsavgiften ingår värme, vatten och avgift för fiber.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll.

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

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	227 835	620 000	3 344 831	14 804 714	665 727
Disposition enligt stämmobeslut				665 727	-665 727
Till fond för yttre underhåll			400 000	-400 000	
Från fond för yttre underhåll			-267 068	267 068	
Årets resultat					1 117 169
Vid årets slut	227 835	620 000	3 477 763	15 337 509	1 117 169

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

	2024	2023
Årets resultat	1 117 169	665 727
Från fond för yttre underhåll*	267 068	808 193
Till fond för yttre underhåll**	-400 000	-350 000
Resultat efter disposition av underhåll	984 237	1 123 920

* 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	15 337 509
Årets resultat	1 117 169
Balanseras i ny räkning	16 454 678

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	7 484 628	7 259 600
Övriga rörelseintäkter		128 846	107 838
Summa rörelsens intäkter		7 613 474	7 367 438
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 906 519	-3 648 760
Planerat underhåll		-267 068	-808 193
Övriga externa kostnader	3	-362 518	-383 456
Personalkostnader och arvoden	4	-207 118	-187 216
Avskrivningar		-1 303 773	-1 303 773
Summa rörelsens kostnader		-6 046 996	-6 331 398
Rörelseresultat		1 566 478	1 036 040
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 953	4 701
Räntekostnader och liknande resultatposter		-471 262	-375 014
Summa finansiella poster		-449 309	-370 313
Resultat efter finansiella poster		1 117 169	665 727
Årets resultat		1 117 169	665 727

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	43 958 446	45 262 219
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		43 958 446	45 262 219
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		43 958 946	45 262 719
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		26 007	24 876
Övriga fordringar		43 962	62 487
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 268 387	2 411 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		134 706	128 376
Summa kortfristiga fordringar		2 473 062	2 626 851
Summa omsättningstillgångar		2 473 062	2 626 851
SUMMA TILLGÅNGAR		46 432 008	47 889 570

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		227 835	227 835
Upplåtelseavgifter		620 000	620 000
Fond för yttre underhåll		3 477 763	3 344 832
Summa bundet eget kapital		4 325 598	4 192 667
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		15 337 509	14 804 713
Årets resultat		1 117 169	665 727
Summa fritt eget kapital		16 454 678	15 470 440
Summa eget kapital		20 780 276	19 663 107
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	14 452 520	17 036 440
Summa långfristiga skulder		14 452 520	17 036 440
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	10 107 670	10 162 750
Leverantörsskulder		243 575	287 517
Aktuella skatteskulder		22 275	19 863
Övriga skulder		11 606	5 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		814 086	714 237
Summa kortfristiga skulder		11 199 212	11 190 023
Summa skulder		25 651 732	28 226 463
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 432 008	47 889 570

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 117 169	665 727
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	1 303 773	87 293
	<u>2 420 942</u>	<u>1 303 773</u>
	<u>2 420 942</u>	<u>2 056 793</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 420 942	2 056 793
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	11 065	-21 172
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	64 268	69 964
	<u>2 496 275</u>	<u>2 105 585</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 496 275	2 105 585
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-2 639 000	-2 639 000
	<u>-2 639 000</u>	<u>-2 639 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 639 000	-2 639 000
Årets kassaflöde	-142 725	-533 415
Likvida medel vid årets början	2 411 112	2 944 527
Likvida medel vid årets slut	2 268 387	2 411 112

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 byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	2,44 %
- Om- och tillbyggnader	5 & 3,3 & 2,5 %
- 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, exempelvis 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

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	6 135 216	5 952 935
Årsavgifter lokaler	417 564	405 404
Avgiftsbortfall	-68 064	-67 404
Hyror	687 180	655 933
Avgift fiber	312 732	312 732
	<u>7 484 628</u>	<u>7 259 600</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	38 516	35 274
Övriga intäkter	90 330	72 564
	<u>128 846</u>	<u>107 838</u>
Summa	7 613 474	7 367 438

Årsavgifterna höjdes med 3 % 1 januari 2024. I årsavgiften ingår värme och vatten.

Avgift för fiber avser gruppanslutning hos Telia och debiteras medlemmarna via avierna. Kostnaden redovisas i noten 2 under posten kommunikation.

I posten övriga intäkter 2023 ingår utbetalning av elstöd med 57 016 kr och i motsvarande post för 2024 finns främst utbetalning från försäkringsbolaget samt ersättning från HSB för medlemsaktivitet.

Not 2 Drift

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Energi	185 322	197 701
Uppvärmning	1 012 804	914 591
Vatten	372 892	296 792
Renhållning	132 806	144 254
Löpande underhåll	408 820	349 783
Fastighetsservice	1 020 933	986 362
Fastighetsförsäkring	135 077	120 420
Kommunikation	385 747	391 657
Fastighetsavgift/-skatt	252 118	247 200
Summa	3 906 519	3 648 760

I posten fastighetsservice ingår även fastighetsförvaltning. I posten kommunikation ingår även telefoni samt bredband. Föreningen har sedan 2020 en gruppanslutning till Telia. Kostnaden debiteras medlemmarna och redovisas under noten 1.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Förvaltningskostnader	266 251	263 283
Juridiska kostnader	-	5 338
Arvode extern revisor	17 893	18 153
Medlemsverksamhet	78 374	96 682
Summa	362 518	383 456

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Styrelsearvode	154 600	142 000
Ersättning utöver styrelsearvode	-	600
Valberedning	3 000	-
Sociala kostnader	49 518	44 616
Summa	207 118	187 216

Styrelsearvode betalas ut en gång per år. Senaste ubetalningen var i november 2023 och ingen reservering är gjord för perioden därefter i bokslutet.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	53 515 701	53 515 701
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	53 515 701	53 515 701
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 945 972	-17 642 199
Årets avskrivningar	-1 303 773	-1 303 773
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 249 745	-18 945 972
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	10 692 490	10 692 490
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	10 692 490	10 692 490
Utgående redovisat värde	43 958 446	45 262 219
varav byggnader	33 265 956	34 569 729
varav mark	10 692 490	10 692 490

Föreningen skriver av på byggnaderna enligt en komponentindeld avskrivningsplan (K3).

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	56 000 000	26 000 000	82 000 000
Hyreshus lokaler	4 187 000	1 465 000	5 652 000
Summa	60 187 000	27 465 000	87 652 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-08-31	2023-08-31
Stadshypotek	4,24 %	2024-12-31	2024-12-31	1 205 000	2 345 000
Stadshypotek	4,39 %	2024-10-30	2025-01-30	1 975 000	2 075 000
Stadshypotek	0,81 %	2025-03-01	2025-03-01	1 469 920	1 629 920
Stadshypotek	1,25 %	2029-03-30	2029-03-30	594 020	682 020
Stadshypotek	3,91 %	2028-06-01	2028-06-01	460 040	568 040
Stadshypotek	4,20 %	2024-12-03	2025-03-03	4 343 750	4 468 750
Stadshypotek	1,24 %	2029-03-30	2029-03-03	4 468 750	4 593 750
Stadshypotek	0,73 %	2025-12-30	2025-12-30	2 822 500	3 122 500
Stadshypotek	1,24 %	2026-10-30	2026-10-30	4 406 250	4 531 250
Stadshypotek	1,19 %	2026-12-30	2026-12-30	2 100 000	2 240 000
Stadshypotek	3,61 %	2027-06-30	2027-06-30	714 960	942 960
Summa				24 560 190	27 199 190
varav kortfristig del				10 107 670	10 162 750
varav långfristig del				14 452 520	17 036 440

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 16 365 190 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	36 357 000	36 357 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	36 357 000	36 357 000

Digitala underskrifter

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

Helsingborg

Bo Stenqvist
ordförande

Anna Karin Sundell

Johan af Uhr

Lena Engkvist

Catharina Bobeck

Jesper Holmer

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

Morgan Nilsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisior

Verifikat

Transaktion 09222115557529619426

Dokument

114 Vanja utkast årsredovisning 2024.pdf
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2024-10-17 10:53:54 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2024-10-21 12:00:57 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Bo Stenqvist (BS)
bo.stenqvist@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO
PETER STENQVIST"
Signerade 2024-10-17 11:55:12 CEST (+0200)

Lena Engkvist (LE)
lena.engkvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA ENGKVIST"
Signerade 2024-10-17 13:06:51 CEST (+0200)

Catharina Bobeck (CB)
catharinabobek@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Catharina Helena Bobeck"
Signerade 2024-10-17 11:56:31 CEST (+0200)

Anna Karin Sundell (AKS)
anna.k.sundell@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA KARIN SUNDELL"
Signerade 2024-10-17 14:02:55 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557529619426

Johan af Uhr (JaU)
jafuhr@mailfence.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN AF UHR"
Signerade 2024-10-20 22:03:05 CEST (+0200)

Jesper Holmer (JH)
jesper.holmer@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jesper Holmer"
Signerade 2024-10-17 14:16:30 CEST (+0200)

Morgan Nilsson (MN)
morgan.nilsson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Morgan Nilsson"
Signerade 2024-10-21 12:00:57 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 Vanja i Helsingborg, org.nr. 743000-1151

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vanja i Helsingborg för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-08-31 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 uppger, 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vanja i Helsingborg för

räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Morgan Nilsson

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 56818c0434fea1[...]13fca1f387c1a

IP: 212.247.xxx.xxx

2024-10-21 10:17:10 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

ORDLISTA

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne