



ÅRSREDOVISNING

2023/2024

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 Brf Vakteln i Ängelholm, 739400-2294 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten, inklusive mark, Vakteln 32 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har sitt säte i Ängelholm. Adress är Järnvägsgatan 11-13.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag.
Inflyttning skedde under år 1983. Föreningen har 30 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 353 m² och 9 hyresrättslokaler som hyrs ut med en totalyta på 633 m².

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök, 2 st
2 rum & kök, 15 st
3 rum & kök, 9 st
5 rum & kök, 4 st

Antal garage är 27 st.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vakteln's samfällighet. Ändamålet är lekplats.
Deläggande fastigheter Vakteln 27, 30-32.

Större investeringar/underhåll de senaste åren är:

År 2023 ombyggnad altan och byte matta altan.
År 2020 bytt altandörrar till 30 lägenheter.
År 2018/2019 installation passagesystem.
År 2016 säkerhetsdörrar till lägenheterna.
År 2016 modernisering av hissar.
År 2013 fiberanslutning.
År 2012 ventilationsombyggnad.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadageenlig fastighetsbesiktning har utförts löpande under året av Per Ahlqvist och av Fredrik Nilsson samt av Fredrik Johanssons Byggservice.

Fastigheten bedöms vara i bra skick.

Underhållsplanen uppdateras 2024-04-27.

Utfört underhåll under året:

- Installation av säkeretskameror.
- OVK besiktning (obligatorisk ventilationskontroll).
- Spolning luftledningar.
- Installation av taggsystem.

Underhållsåtgärder som planeras under kommande 10 år är:

- Byte matta på plattan över garage samt passagen år 2029 kostnad ca 1 500 000 kr.

- Byte tak år 2035 kostnad ca 4 000 000 kr.
- Värmeväxlare ca1 000 000 kr.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 242 569 kr, jämfört med 258 017 kr förra året.
Årsavgiften höjdes 1 januari 2024 med 5 %.

Installation av taggsystem uppgår till 111 771 kr. Posten är bokförd som investering under byggnader och avskrivningstid är 10 år.

Installation av kameror uppgår till 156 125 kr, är bokförd som en investering under maskiner o inventarier och avskrivningstid är 10 år.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften 1 januari 2025 med 2 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-27. Beslut 1 om antagande av nya stadgar.
Extra stämma 2024-01-22, beslut 2 om antagande av nya stadagar.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Per Ahlqvist, ordförande
Fredrik Nilsson, vice ordförande
Maria Tärnvik, sekreterare
Malin Spett
Anders Tall

Suppleant:

Martin Städe
Oskar Rosendahl

Revisorer har varit Afrodita Cristea från BoRevision och som revisorssuppleant Camilla Bakklund, valda vid föreningsstämman.

Information och aktiviteter:

-Löpande information på våra två informationstavlor.

-Föreningsmål:

- Säkert, tryggt och trivsamt boende.
- Vårda fastigheten och grönområde.
- Förstärka medlemmarnas känsla för sitt boende.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Motsvarande siffra föregående år var 2 st.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 35 stycken, varav 29 stycken röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 795	2 622	2 501	2 466
Resultat efter finansiella poster (tkr)	243	258	156	553
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	276	303	322	616
Soliditet (%)	46 %	45 %	40 %	49 %
Årsavgift (kr/kvm)	616	591	579	575
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	52 %			
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	159			
Skuldsättning (kr/kvm)	3 192	3 265	3 674	2 555
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	4 050			
Räntekänslighet*	6,6 %			
Sparande (kr/kvm)	358			
Överlåtelsevärde (kr/kvm)**	-	36 527	35 333	32 165

Nya nyckeltal samt kassaflödesanalys förekommer då det är nya lagkrav på detta.

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

I årsavgiften ingår inte hushållselen.

*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 %

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar plus planerat underhåll - delar av övriga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten/ 2 986 m2.

** Inga överlåtelser förekommer under året enligt inflyttningsdatum.

Förändringar i Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	410 083		1 718 732	5 866 487	258 017
Disposition enligt stämmobeslut				258 017	-258 017
Till fond för yttre underhåll			225 000	-225 000	
Från fond för yttre underhåll			-258 196	258 196	
Årets resultat					242 569
Vid årets slut	410 083		1 685 536	6 157 700	242 569

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	6 157 700,00
Årets resultat	242 569,43
Balanseras i ny räkning	6 400 269,43

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		2 794 788	2 621 645
Övriga rörelseintäkter		9 874	62 729
Summa rörelsens intäkter		2 804 662	2 684 374
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 210 169	-1 101 145
Planerat underhåll		-258 196	-269 824
Övriga externa kostnader	3	-155 211	-159 842
Personalkostnader och arvoden	4	-137 515	-126 282
Avskrivningar		-566 823	-544 380
Summa rörelsens kostnader		-2 327 914	-2 201 473
Rörelseresultat		476 748	482 901
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		36 674	7 509
Räntekostnader och liknande resultatposter		-270 853	-232 393
Summa finansiella poster		-234 179	-224 884
Resultat efter finansiella poster		242 569	258 017
Årets resultat		242 569	258 017

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	16 417 065	16 828 029
Inventarier, verktyg och installationer	6	357 130	245 093
Summa materiella anläggningstillgångar		16 774 195	17 073 122
Summa anläggningstillgångar		16 774 195	17 073 122
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		5 152	6 382
Övriga fordringar		12 978	12 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 450	21 462
Summa kortfristiga fordringar		46 580	40 229
<i>Kassa och bank</i>	7	1 749 146	1 405 062
Summa omsättningstillgångar		1 795 726	1 445 291
SUMMA TILLGÅNGAR		18 569 921	18 518 413

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		410 083	410 083
Fond för yttre underhåll		1 685 536	1 718 732
Summa bundet eget kapital		2 095 619	2 128 815
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		6 157 700	5 866 487
Årets resultat		242 569	258 017
Summa fritt eget kapital		6 400 269	6 124 504
Summa eget kapital		8 495 888	8 253 319
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	5 390 000	9 530 000
Summa långfristiga skulder		5 390 000	9 530 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	4 140 000	220 000
Leverantörsskulder		67 883	70 983
Övriga skulder	9	147 288	147 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		328 862	296 823
Summa kortfristiga skulder		4 684 033	735 094
Summa skulder		10 074 033	10 265 094
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 569 921	18 518 413

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	242 569	258 017
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	566 824	544 380
	<u>809 393</u>	<u>802 397</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	809 393	802 397
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-6 351	7 131
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	28 939	-757 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten	831 981	52 401
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad	-267 896	-3 273 449
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-267 896	-3 273 449
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-220 000	-1 220 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-220 000	-1 220 000
Årets kassaflöde	344 085	-4 441 048
Likvida medel vid årets början	1 405 061	5 846 110
Likvida medel vid årets slut	1 749 146	1 405 062

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.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	2
- Inventarier	10

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

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 450 104	1 389 712
Hyror	1 344 684	1 231 933
	<u>2 794 788</u>	<u>2 621 645</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	1 200	1 200
Övriga intäkter	8 674	61 529
	<u>9 874</u>	<u>62 729</u>
Summa	2 804 662	2 684 374

I årsavgiften ingår värme, vatten och tv. Årsavgiften höjdes 1 januari 2024 med 5 %.
Övriga intäkter fg år avsåg erhållet elstöd.

Not 2 Drift

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
El	153 265	159 032
Uppvärmning	247 787	230 306
Vatten	72 542	55 900
Renhållning	90 220	79 295
Löpande underhåll	354 125	255 060
Fastighetsservice	66 121	101 605
Fastighetsförsäkring	40 728	38 296
Kommunikation	63 572	61 071
Fastighetsavgift/-skatt	121 809	120 580
Summa	1 210 169	1 101 145

Nytt mindre omfattande avtal med fastighetsservice förekommer.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Förvaltningskostnader	126 568	113 616
Arvode extern revisor	14 625	14 000
Medlemsverksamhet	14 018	32 226
Summa	155 211	159 842

I förvaltningskostnader ingår administrativ förvaltning, (i år förekommer också kostnader för bla stadgeändring), föreningsstämma, diverse övriga förvaltningskostnader.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Lön	-	4 000
Styrelse	84 250	72 451
Ersättning utöver styrelsearbete	30 400	28 500
Sociala kostnader	22 865	21 331
Summa	137 515	126 282

Styrelsearvodet är det som är utbetalt under 2023. Inget nytt är uppbokat för 2024 utan ett års eftersläpning sker liksom tidigare år.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	25 817 439	21 799 079
Årets investeringar, installation taggläsare	111 771	4 018 360
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	25 929 210	25 817 439
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 192 410	-10 680 853
Årets avskrivningar	-522 735	-511 557
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 715 145	-11 192 410
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 203 000	2 203 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 203 000	2 203 000
Utgående redovisat värde	16 417 065	16 828 029
varav byggnader	14 214 065	14 625 029
varav mark	2 203 000	2 203 000

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	21 600 000	6 600 000	28 200 000
Hyreshus lokaler	5 800 000	1 491 000	7 291 000
Summa	27 400 000	8 091 000	35 491 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	325 104	51 535
Årets anskaffningar	156 125	273 569
Årets försäljningar/utrangeringar	-38 496	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	442 733	325 104
Ingående ackumulerade avskrivningar	-80 011	-47 189
Årets avskrivningar	-44 087	-32 822
Årets försäljningar/utrangeringar	38 495	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-85 603	-80 011
Utgående redovisat värde	357 130	245 093

Årets anskaffningar avser installation av 10 st kameror. Fg år förekom bl.a. utekök altan, utemöbler altan, kök övernattningsrum, tv övernattningsrum och markiser.

Not 7 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Handelsbanken	925 517	1 405 062
Handelsbanken bunden placering	823 629	-
Summa	1 749 146	1 405 062

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-08-31	2023-08-31
Stadshypotek	0,84 %	2025-06-30	2025-06-30	2 580 000	2 640 000
Stadshypotek	3,49 %	2026-06-30	2026-06-30	2 190 000	2 230 000
Stadshypotek	4,75 %	2024-10-02	2024-10-02	1 440 000	1 480 000
Stadshypotek	3,06 %	2027-06-01	2027-06-01	3 320 000	3 400 000
Summa				9 530 000	9 750 000
varav kortfristig del				4 140 000	220 000
varav långfristig del				5 390 000	9 530 000

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 ska den del av lånen som förfaller inom ett år redovisas som kort skuld. Även amorteringar för kommande år redovisas som kortfristig skuld. Beräknad skuld om fem år är ca 8,3 mkr vid nuvarande planmässiga amortering.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	19 449 000	19 449 000
Varav i eget förvar	-6 946 000	-6 946 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	12 503 000	12 503 000

Not 9 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Övrig skuld deposition hyra	147 288	147 288
Summa	147 288	147 288

Digitala underskrifter

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

Ängelholm

Per Ahlqvist

Fredrik Nilsson

Maria Tärnvik

Malin Spett

Anders Tall

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av underskriften.

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557529189699

Dokument

861 digital signering årsredovisning 2024.pdf
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2024-10-11 13:31:45 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2024-10-16 13:30:40 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Per Ahlqvist (PA)
perahlqvist123@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Göran Ahlqvist"
Signerade 2024-10-11 16:13:53 CEST (+0200)

Fredrik Nilsson (FN)
fredrik.nilsson@bjarenet.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Marcus Fredrik Nilsson"
Signerade 2024-10-11 17:00:28 CEST (+0200)

Maria Tärnvik (MT)
maria@tarnvik.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA TÄRNVIK"
Signerade 2024-10-11 13:51:53 CEST (+0200)

Malin Spett (MS)
malin.spett@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MALIN SPETT"
Signerade 2024-10-14 08:46:03 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557529189699

Anders Tall (AT)
anders@tall.nu



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SVEN ANDERS RICKARD TALL"
Signerade 2024-10-11 15:24:24 CEST (+0200)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2024-10-16 13:30:40 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 Brf Vakteln i Ängelholm, org.nr. 739400-2294

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vakteln i Ängelholm för räkenskapsåret 01/09/2023 - 31/08/2024.

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 31 augusti 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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.

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 Brf Vakteln i Ängelholm för räkenskapsåret 01/09/2023 - 31/08/2024 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 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

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

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald 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."

AFRODITA DORINA CRISTEA

Revisor

På uppdrag av: Borevision i Sverige AB

Serienummer: 26df75eb870fe7[...]175c6596e67da

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-10-16 11:30:10 UTC



Penneo dokumentnyckel: JU33V-HPE8B-T752Z-DEMO-N1F5Q-6XB8C

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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 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.

[illegible]

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne