



ÅRSREDOVISNING

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 Kungsgården i Ängelholm, 716406-1496, har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1982. Föreningen har sitt säte i Ängelholm och äger fastigheten, inklusive marken, Glasmästaren 1 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och parkeringsplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Ängelholm med adress Östanvindsgatan 1-11 samt Nordanvindsgatan 2-14.

Föreningen har 96 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 9 553 m², tio extra parkeringsplatser för uthyrning och ett kvartershus.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök, 22 st

3 rum & kök, 44 st

4 rum & kök, 26 st

5 rum & kök, 4 st

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

De senaste åren har föreningen bland annat renoverat balkonger (2019), bytt ytterdörrar (2017), fönster (2013) och installerat lägenhetsnät till fiberoptik (2009).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Årlig fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen i oktober 2024 och därefter har underhållsplanen uppdaterats. Renovering av tegelfasader på fyra byggnader (delvis omfogning, byte av trasigt tegel och hydrofobering).

För de närmsta tio åren planerar styrelsen tak- och stambyte samt fortsatt renovering av tegelfasader.

Stambyte planeras genomföras runt år 2032. Stambyte innebär att tappvatten- och avloppsledningar byts ut. Arbetet innebär som regel bland annat att tät- och ytskikt i badrummet måste öppnas upp.

Det leder i sin tur till att samtliga badrum behöver återställas och renoveras till god standard i samband med stambytet. Stambytet berör även köket. Bostadsrättshavare rekommenderas att vara återhållsamma med investeringar i kök och badrum och kommunicera med styrelsen innan sådana åtgärder genomförs. Den som genomför investeringar/förändringar i badrum och/eller kök efter att denna information givits kan inte räkna med ekonomisk kompensation för sina nedlagda kostnader. 

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 2 107 468 kr. Förra året var resultatet 2 102 538 kr. Den siste december 2024 var behållningen på avräkningskontot hos HSB Nordvästra Skåne 1 288 826 kr. Föreningen har även likvida medel i Handelsbanken och SBAB som tillsammans uppgår till 2 673 969 kr.

1 januari 2025 höjdes årsavgifterna med 3 % och uppgår därefter till 720,34 kr/m².

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2024.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Miroslav Kuljanin, ordförande

Britt-Marie Fjärreskog

Per Holst

Christer Berggren

Peter Stuesson

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

Information och aktiviteter

Under året har vi publicerat sju nyhetsbrev på vår webbplats, kungsgarden.hsbbrfwebb.se. Informationen har även delats ut och anslagits i kvartershuset. Medlemmarna har i juli bjudits in till gemensam lunch i Hembygdsparken och besök i museerna där. Vi har även bjudit in till informationsmöte om tjänsterna i det kollektiva avtalet med Telia inför byte av tv-boxar och routrar. Medlemmarna har bjudits in till adventskaffe i kvartershuset.

Mål för verksamheten

Föreningens mål är att erbjuda ett säkert och trivsamt boende till förmånlig avgift. Målen ska omsättas i handling genom löpande uppföljning av underhållsbehovet samt beaktande av medlemmarnas önskemål. 

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har sex bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 133 och vid årets slut 134.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	6 693	6 562	6 430	6 430
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 107	2 103	2 181	1 730
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 723	1 938	1 866	1 230
Soliditet (%)	64	60	54	50
Årsavgift (kr/kvm)	699	686	672	672
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100	99	-	-
Energikostnad el, värme, VA (kr/kvm)	142	129	127	138
Skuldsättning (kr/kvm)	1 401	1 490	1 776	1 895
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 401	1 490	-	-
Räntekänslighet (%)	2	2	3	3
Sparande (kr/kvm)	344	345	-	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	16 204	17 366	18 681	17 095

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Nyckeltalen beräknas på bostadsytan som är 9 553 kvm.

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

I årsavgiften ingår inte hushållsel.

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med en procent. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är fem):

5 < 4 %

4 4 - 7 %

3 7 - 10 %

2 10 - 20 %

1 > 20 % *AK*

Förändring 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	1 355 800		1 554 114	18 439 571	2 102 538
Disposition enligt stämmobeslut				2 102 538	-2 102 538
Till fond för yttre underhåll			500 000	-500 000	
Från fond för yttre underhåll*			-115 964	115 964	
Årets resultat					2 107 468
Vid årets slut	1 355 800		1 938 150	20 158 073	2 107 468

*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	2 107 468	2 102 538
Från fond för yttre underhåll*	115 964	335 506
Till fond för yttre underhåll**	-500 000	-500 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 723 432	1 938 044

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	20 158 073
Årets resultat	2 107 468
Balanseras i ny räkning	22 265 541

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

AK

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		6 693 096	6 561 512
Övriga rörelseintäkter		11 498	98 881
Summa rörelsens intäkter		6 704 594	6 660 393
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 696 769	-2 572 551
Planerat underhåll		-115 964	-335 506
Övriga externa kostnader	3	-262 013	-256 231
Personalkostnader och arvoden	4	-252 969	-205 053
Avskrivningar		-1 062 967	-928 499
Summa rörelsens kostnader		-4 390 682	-4 297 840
Rörelseresultat		2 313 912	2 362 553
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		104 272	46 694
Räntekostnader och liknande resultatposter		-310 716	-306 709
Summa finansiella poster		-206 444	-260 015
Resultat efter finansiella poster		2 107 468	2 102 538
Årets resultat		2 107 468	2 102 538

h

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	35 802 454	34 176 054
Pågående nyanläggningar	6	-	42 357
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		35 802 454	34 218 411
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		35 802 954	34 218 911
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		25 989	38 906
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 288 826	1 311 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		214 149	212 028
Summa kortfristiga fordringar		1 528 964	1 562 519
Kortfristiga placeringar	9	1 000 000	1 000 000
Kassa och bank	10	1 673 969	2 081 140
Summa omsättningstillgångar		4 202 933	4 643 659
SUMMA TILLGÅNGAR		40 005 887	38 862 570

L

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		1 355 800	1 355 800
Fond för yttre underhåll		1 938 150	1 554 114
Summa bundet eget kapital		3 293 950	2 909 914
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		20 158 073	18 439 571
Årets resultat		2 107 468	2 102 538
Summa fritt eget kapital		22 265 541	20 542 109
Summa eget kapital		25 559 491	23 452 023
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	10 510 271	11 091 771
Summa långfristiga skulder		10 510 271	11 091 771
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	2 869 000	3 144 000
Leverantörsskulder		263 525	434 559
Aktuella skatteskulder		9 359	13 443
Övriga skulder		5 464	26 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		788 777	699 797
Summa kortfristiga skulder		3 936 125	4 318 776
Summa skulder		14 446 396	15 410 547
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 005 887	38 862 570

u

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 107 468	2 102 538
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	1 062 967	928 499
	<u>3 170 435</u>	<u>3 031 037</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 170 435	3 031 037
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	10 796	-48 147
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-107 651	24 169
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 073 580	3 007 059
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad	-2 647 010	-171 600
Pågående byggnadsverksamhet	-	-42 357
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 647 010	-213 957
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-856 500	-2 729 064
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-856 500	-2 729 064
Årets kassaflöde	-429 930	64 038
Likvida medel vid årets början	4 392 725	4 328 687
Likvida medel vid årets slut	3 962 795	4 392 725

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Avräkningskonto HSB Nordvästra Skåne klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde i en ny modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
-Byggnader	2,16
-Inventarier, verktyg och installationer	20
-Datorer	33,33
-Markanläggningar	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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 procent för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår till 20 491 527 kr.

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. *fl*

Not 1 Rörelsens intäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	6 681 096	6 549 912
Hyror	12 000	11 600
	<u>6 693 096</u>	<u>6 561 512</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	11 498	98 881
	<u>11 498</u>	<u>98 881</u>
Summa	6 704 594	6 660 393

I årsavgiften ingår värme och vatten samt TV-avgift och bredband. Till varje bostadsrätt ingår en parkeringsplats i årsavgiften. Föreningen har även tio parkeringsplatser för uthyrning. I övriga intäkter ingår bland annat ersättning för medlemsaktivitet från HSB. Föregående år ingick även elstöd med 69 459 kr samt återbäring från Länsförsäkringar.

Not 2 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	171 495	192 217
Uppvärmning	795 831	757 816
Vatten	389 387	285 165
Renhållning	152 945	190 105
Löpande underhåll	262 161	251 231
Fastighetsservice	356 249	350 997
Fastighetsförsäkring	151 485	131 740
Kommunikation	260 736	260 736
Fastighetsavgift	156 480	152 544
Summa	2 696 769	2 572 551

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltning	167 432	157 434
Juridiska kostnader	1 375	7 219
Arvode extern revisor	21 250	16 500
Medlemsverksamhet	71 956	75 078
Summa	262 013	256 231

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	93 807	93 440
Ersättning utöver styrelsearbete	37 254	37 091
Lön	83 855	43 381
Sociala kostnader	38 053	31 141
Summa	252 969	205 053
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>1 304</i>	<i>1 361</i>

Medelantalet anställda

Föreningen har en deltidanställd på fem procent samt några timanställda.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	46 428 178	45 770 816
Årets investeringar	2 689 367	657 362
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	49 117 545	46 428 178
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 877 124	-12 948 625
Årets avskrivningar	-1 062 967	-928 499
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 940 091	-13 877 124
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 625 000	1 625 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 625 000	1 625 000
Utgående redovisat värde	35 802 454	34 176 054
varav byggnader	34 177 454	32 551 054
varav mark	1 625 000	1 625 000

Från och med bokslutet 2014 skriver föreningen av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3).

Föreningen skriver även av på följande investeringar:

- Utredning fasadrenovering och renovering av tegelfasad på en byggnad (20 år)
- Dränering gräsmatta (avskrivning 10 år)
- Renovering balkonger (avskrivning 35 år)
- Ytterdörrar (avskrivning på 20 år)

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	74 000 000	18 200 000	92 200 000
Summa	74 000 000	18 200 000	92 200 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	42 357	485 762
Årets anskaffningar fasader	2 647 010	213 957
Överfört till byggnader	-2 689 367	-657 362
Vid årets slut	-	42 357

Fasadrenovering etapp 2 har slutförts under räkenskapsåret.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	520 085	520 085
Årets försäljningar/utrangeringar	-9 900	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	510 185	520 085
Ingående ackumulerade avskrivningar	-520 085	-520 085
Årets försäljningar/utrangeringar	9 900	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-510 185	-520 085
Utgående redovisat värde	-	-

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 9 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Placeringskonto	1 000 000	1 000 000
	1 000 000	1 000 000

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
e-Kapitalkonto	809 844	1 013 730
Affärskonto	6 250	2 500
SBAB	857 875	1 064 910
Summa	1 673 969	2 081 140

Handwritten signature

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	3,86 %	2029-06-01	2029-06-01	1 737 064	1 877 064
Stadshypotek	4,11 %	2027-09-30	2027-09-30	2 379 000	2 479 000
Swedbank Hypotek	0,91 %	2026-09-25	2026-09-25	1 049 991	1 149 991
Stadshypotek	0,95 %	2026-06-30	2026-06-30	2 404 900	2 564 900
Swedbank Hypotek	0,73 %	2025-08-25	2025-08-25	2 059 000	2 143 000
Swedbank Hypotek	0,89 %	2024-10-25	2024-10-25	-	2 400 000
Stadshypotek	4,03 %	2028-12-30	2028-12-30	1 461 816	1 621 816
Stadshypotek	2,74 %	2027-10-30	2027-10-30	2 287 500	-
Summa				13 379 271	14 235 771
Varav kortfristig del				-2 869 000	-3 144 000
Varav långfristig del				10 510 271	11 091 771

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. Även beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 8 909 271 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	34 027 000	34 027 000
Varav obelånade	-9 967 000	-7 259 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	24 060 000	26 768 000

Underskrifter

Ängelholm, 2025 - 02-17.



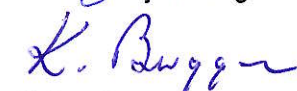
Miroslav Kuljanin



Peter Stureson



Britt-Marie Fjärreskog



Christer Berggren



Per Holst

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 - 02-25.



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kungsgården i Ängelholm, org.nr. 716406-1496

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungsgården i Ängelholm för räkenskapsåret 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 december 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.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 HSB Brf Kungsgården i Ängelholm för räkenskapsåret 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 överträdelse 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 den 25/02-2025



Afrodita Cristea

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ORDLISTA

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Likviditet

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

Slutligen

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



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne