



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 Utsikten i Ängelholm, 739400-0678 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök: 6 st

2 rum & kök: 24 st

3 rum & kök: 12 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeendlig fastighetsbesiktning har utförts löpande under året av styrelsen.

Föreningen har i september 2023 uppdaterat sin underhållsplan.

Under året har fasadtvätt utförts.

Inom de närmaste 15 åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- åtgärder på fasader och tak.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till ca 228 000 kr, föregående år var motsvarande ca 360 000 kr.

Föreningens likvida medel är placerade på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den siste december var behållningen på avräkningskontot 1 927 022 kr.

Under året har avgifterna höjts med 1 %.

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

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2024.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Per Bengtsson, ordförande
Jan-Tore Jansson, vice ordförande
Monika Bunge
Pia Johansson
Åsa Svedberg

Suppleant: Magnus Holmberg

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

Mål för verksamheten

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

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och vid årets slut 47. 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)	2 077	2 055	2 012	2 004
Resultat efter finansiella poster (tkr)	228	360	305	318
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	241	264	423	318
Soliditet (%)	70	67	58	53
Årsavgift (kr/kvm)	796	788	765	765
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	95	94	-	-
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	176	154	155	123
Skuldsättning (kr/kvm)	859	950	1 405	1 495
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	950	1 051	-	-
Sparande, kr/kvm	272	260	-	-
Räntekänslighet i %	1	1	2	2
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	20 625	17 937	-	21 559

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

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

I årsavgiften ingår värme, vatten och TV-avgift.

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

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	69 710		2 451 883	3 090 735	360 274
Disposition enligt stämmobeslut				360 274	-360 274
Till fond för yttre underhåll			96 000	-96 000	
Från fond för yttre underhåll*			-108 750	108 750	
Årets resultat					228 173
Vid årets slut	69 710		2 439 133	3 463 759	228 173

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

	År 2024	År 2023
Årets resultat	228 173	360 274
Från fond för yttre underhåll*	108 750	-
Till fond för yttre underhåll**	-96 000	-96 000
Resultat efter disposition av underhåll	240 923	264 274

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 463 759,00
Årets resultat	228 173,48
Balanseras i ny räkning	3 691 932,48

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		2 076 920	2 054 688
Övriga rörelseintäkter		4 000	24 606
Summa rörelsens intäkter		2 080 920	2 079 294
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 004 591	-958 267
Planerat underhåll		-108 750	-
Övriga externa kostnader	3	-193 906	-169 620
Personalkostnader och arvoden	4	-90 428	-112 936
Avskrivningar		-359 981	-370 043
Summa rörelsens kostnader		-1 757 656	-1 610 866
Rörelseresultat		323 264	468 428
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 212	625
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 303	-108 779
Summa finansiella poster		-95 091	-108 154
Resultat efter finansiella poster		228 173	360 274
Årets resultat		228 173	360 274

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	6 843 790	7 202 849
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	921
Summa materiella anläggningstillgångar		6 843 790	7 203 770
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 844 290	7 204 270
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 077	7 677
Övriga fordringar		15 471	15 675
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 927 022	1 640 971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 219	41 237
Summa kortfristiga fordringar		2 000 789	1 705 560
Summa omsättningstillgångar		2 000 789	1 705 560
SUMMA TILLGÅNGAR		8 845 079	8 909 830



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		69 710	69 710
Fond för yttre underhåll		2 439 133	2 451 883
Summa bundet eget kapital		2 508 843	2 521 593
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		3 463 759	3 090 735
Årets resultat		228 173	360 274
Summa fritt eget kapital		3 691 932	3 451 009
Summa eget kapital		6 200 775	5 972 602
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	531 250	656 250
Summa långfristiga skulder		531 250	656 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 831 250	1 956 250
Leverantörsskulder		64 420	107 333
Aktuella skatteskulder		4 099	6 459
Övriga skulder		-	4 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		213 285	206 613
Summa kortfristiga skulder		2 113 054	2 280 978
Summa skulder		2 644 304	2 937 228
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 845 079	8 909 830

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	228 173	360 274
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	359 981	370 043
	<u>588 154</u>	<u>730 317</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	588 154	730 317
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-9 178	-3 576
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-42 925	90 580
Kassaflöde från den löpande verksamheten	536 051	817 321
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-250 000	-1 250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-250 000	-1 250 000
Årets kassaflöde	286 051	-432 679
Likvida medel vid årets början	1 640 971	2 073 650
Likvida medel vid årets slut	1 927 022	1 640 971

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
-Byggnader	0,77%
-Ombyggnader	4 & 6,6
-Inventarier, verktyg och installationer	20 & 33

Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Avräkningskonto HSB klassificeras som likvida medel.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 978 800	1 959 168
Hyror	101 200	99 360
Hysesbortfall	-3 080	-3 840
	<u>2 076 920</u>	<u>2 054 688</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	4 000	24 606
Summa	2 080 920	2 079 294

Årsavgifterna höjdes med 1 % per 1 januari 2024. I årsavgiften ingår värme, vatten och TV-avgift.

Not 2 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	67 096	71 866
Uppvärmning	279 056	274 261
Vatten	137 883	77 576
Renhållning	43 574	42 022
Löpande underhåll	84 439	84 647
Fastighetsservice	229 856	242 818
Fastighetsförsäkring	41 237	35 621
Kommunikation	48 700	58 428
Fastighetsavgift	72 750	71 028
Summa	1 004 591	958 267

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningskostnader	102 818	108 574
Förluster på fordringar	-	3 400
Juridiska kostnader	51 364	17 041
Arvode extern revisor	13 250	15 000
Medlemsverksamhet	26 473	25 605
Summa	193 905	169 620

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Lön	-	15 950
Styrelsearvoden	70 000	70 000
Ersättning utöver styrelsearbete	2 700	10 750
Föreningsvald revisor	3 000	-
Sociala kostnader	14 728	16 236
Summa	90 428	112 936

Föreningen har inga anställda.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	18 195 749	18 195 749
Årets investeringar	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	18 195 749	18 195 749
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 047 898	-10 688 839
Årets avskrivningar	-359 060	-359 059
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 406 958	-11 047 898
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	55 000	55 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	55 000	55 000
Utgående redovisat värde	6 843 791	7 202 851
varav byggnader	6 788 790	7 147 849
varav mark	55 000	55 000

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

Föreningen har gjort följande större underhåll de senaste åren:

- ny utemiljö 2018
- nya entrépartier samt nytt passagesystem 2017

Taxeringsvärden på fastigheter

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

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	102 201	102 201
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 201	102 201
Ingående ackumulerade avskrivningar	-101 280	-90 297
Årets avskrivningar	-921	-10 983
Utgående ackumulerade avskrivningar	-102 201	-101 280
Utgående redovisat värde	-	921

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-12-31	2022-12-31
Stadshypotek AB	3,70%	2025-02-13	2025-02-13	675 000	725 000
Stadshypotek AB	3,50%	2025-03-10	2025-03-10	1 031 250	1 106 250
Stadshypotek AB	3,60%	2027-03-30	2027-03-30	656 250	781 250
Summa				2 362 500	2 612 500

varav kortfristig del -1 831 250 -1 956 250

varav långfristig del 531 250 656 250

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

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 1 112 500 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2024-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	6 143 000	6 143 000
Varav obelånade	-1 184 000	-1 184 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	4 959 000	4 959 000

Underskrifter

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

Per Bengtsson

Jan-Tore Jansson

Monika Bunge

Åsa Svedberg

Pia Johansson

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

Martha Nilsson
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557540682432

Dokument

142 Utsikten årsredovisning 2024 signering.pdf
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2025-03-04 13:16:04 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-03-19 10:52:16 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Per Bengtsson (PB)
perbengtsson@bredband2.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
BENGTTSSON"
Signerade 2025-03-06 16:35:45 CET (+0100)

Jan Tore Jansson (JTJ)
janssonsfgarg@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
TORE JANSSON"
Signerade 2025-03-05 11:39:45 CET (+0100)

Monika Bunge (MB)
monicken53@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MONIKA BUNGE"
Signerade 2025-03-07 17:31:09 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSA
SVEDBERG"
Signerade 2025-03-06 14:50:01 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557540682432

Pia Johansson (PJ)
piajohansson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA JOHANSSON"
Signerade 2025-03-04 13:45:41 CET (+0100)

Martha Nilsson (MN)
martha_nilsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carin Martha Johanna Nilsson"
Signerade 2025-03-16 20:37:01 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THAHA OSMAN"
Signerade 2025-03-19 10:52:16 CET (+0100)

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 Utsikten i Ängelholm, org.nr. 739400-0678

Rapport om årsredovisningen

a

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Utsikten i Ängelholm för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Utsikten i Ängelholm för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Ängelholm

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Martha Nilsson
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557540683361

Dokument

142 Utsikten Revisionsberättelse 2024 signering.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-03-04 13:21:59 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-03-19 10:51:37 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Martha Nilsson (MN)

martha_nilsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Carin Martha Johanna Nilsson"

Signerade 2025-03-16 20:40:18 CET (+0100)

Thaha Osman (TO)

thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"THAHA OSMAN"

Signerade 2025-03-19 10:51:37 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



ORDLISTA

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Likviditet

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

Slutligen

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

[illegible]

[illegible]

ANTECKNINGAR

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne