

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening

Brevbäraren

i Ängelholm



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 ansvar 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 Brevbäraren i Ängelholm, 716406-2452 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1987. Föreningen har sitt säte i Ängelholm och äger Brevbäraren 1, inklusive marken, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och garageplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Ängelholm med adress: Sunnavindsgatan 1-17 (udda nummer). Föreningen har 40 bostadsrättslägenheter, i radhusform, med en totalyta på 3 735 m², 40 garage tillhörande respektive lägenhet, 13 parkeringsplatser och 1 kvartershus.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

3 rum & kök, 22 st

4 rum & kök, 18 st

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

Föreningen har installerat solceller på kvartershuset (2023) samt laddboxar med fyra laddplatser (2024).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fastighetsbesiktning har utförts i juni 2024 av besiktningsman från HSB Skåne och i samband med denna har underhållsplanen uppdaterats.

Under året har följande åtgärder utförts:

- Målning av samtliga lägenhetsfasader, fönster, fönsterdörrar och lägenhetsdörrar.
- Byte av stuprör och hängrännor på samtliga lägenheter.
- Ny värmecentral.
- Montering av 9 st entrétak.
- Spolning av samtliga ledningar i lägenheter

Följande större underhållsåtgärder planeras för de närmsta tio åren:

- Efter behov successivt byte av fönster och fönsterdörrar

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -30 884 kr. Förra året var resultatet 215 266 kr. Den siste december 2024 var behållningen på föreningens avräkningskonto hos HSB NV Skåne 1 748 239 kr.

1 januari 2024 höjdes årsavgiften med 3 % och 1 januari 2025 höjdes årsavgiften med 5 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2024.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Sven Scheiderbauer, ordförande

Bertil Centergård, sekreterare

Eva Zäther

Per Stebner

Lena Gustafsson

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

Vicevärd har varit Per Stebner.

Aktiviteter & information:

Information via Brevbärarbladet samt hemsidan.

Sommarfest den 18 augusti 2024.

Mål för verksamheten:

Målet för vår bostadsrättsförening är att i samspel med alla medlemmar utveckla ett attraktivt, trivsamt och tryggt boende till en gynnsam kostnad med hänsyn till miljömässig hållbarhet och fastighetens långsiktiga värde.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har tre överlåtelse skett (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och vid årets slut 67.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	3 659	3 552	3 407	3 401
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-31	215	196	299
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	-262	125	51	61
Soliditet (%)	35	37	39	40
Årsavgift (kr/kvm)	971	943	906	906
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	98	-	-
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	148	134	158	164
Skuldsättning (kr/kvm)	3 976	3 530	3 771	3 514
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 530	4 022	-	-
Räntekänslighet (%)	5	4	4	4
Sparande (kr/kvm)	209	251	-	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	21 048	-	22 680	21 685

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Från och med 2023 beräknas nyckeltalen på totalytan (bostäder och garage) som är 4 255 kvm. Dessförinnan beräknades nyckeltalen på bostadsytan som är 3 735 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 (2023) 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 %

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott beror på högre kostnader för bland annat vatten och avlopp, löpande underhåll och räntekostnader. Avskrivningarna har även ökat då fasadprojektet har avslutats under året vilket medfört ökade avskrivningar. Föreningen höjde årsavgifterna 1 januari 2025 med 5 % vilket kommer ge ökade intäkter med ca 181 000 kr.

R

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	1 269 990		2 050 456	6 011 897	215 266
Disposition enligt stämmobeslut				215 266	-215 266
Till fond för yttre underhåll			236 000	-236 000	
Från fond för yttre underhåll*			-5 000	5 000	
Årets resultat					-30 884
Vid årets slut	1 269 990		2 281 456	5 996 163	-30 884

Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	-30 884	215 266
Från fond för yttre underhåll*	5 000	129 928
Till fond för yttre underhåll**	-236 000	-220 000
Resultat efter disposition av underhåll	-261 884	125 194

* 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	5 996 163
Årets resultat	-30 884
Balanseras i ny räkning	5 965 279

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. *AC*

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		3 659 282	3 551 712
Övriga rörelseintäkter		21 227	31 001
Summa rörelsens intäkter		<u>3 680 509</u>	<u>3 582 713</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 762 146	-1 577 533
Planerat underhåll		-5 000	-129 928
Övriga externa kostnader	3	-233 317	-225 595
Personalkostnader och arvoden	4	-348 259	-385 006
Avskrivningar		-915 895	-739 379
Summa rörelsens kostnader		<u>-3 264 617</u>	<u>-3 057 441</u>
Rörelseresultat		<u>415 892</u>	<u>525 272</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		30 240	3 060
Räntekostnader och liknande resultatposter		-477 016	-313 066
Summa finansiella poster		<u>-446 776</u>	<u>-310 006</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-30 884</u>	<u>215 266</u>
Årets resultat		<u>-30 884</u>	<u>215 266</u>

HC

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	25 083 831	21 649 497
Inventarier, verktyg och installationer	6	31 680	-
Pågående nyanläggningar	7	-	1 665 764
Summa materiella anläggningstillgångar		25 115 511	23 315 261
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		25 116 011	23 315 761
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 394	-
Övriga fordringar		90 501	46 689
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 748 239	1 973 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98 287	77 193
Summa kortfristiga fordringar		1 940 421	2 096 902
Summa omsättningstillgångar		1 940 421	2 096 902
SUMMA TILLGÅNGAR		27 056 432	25 412 663

K

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 269 990	1 269 990
Fond för yttre underhåll		2 281 456	2 050 456
Summa bundet eget kapital		3 551 446	3 320 446
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		5 996 163	6 011 897
Årets resultat		-30 884	215 266
Summa fritt eget kapital		5 965 279	6 227 163
Summa eget kapital		9 516 725	9 547 609
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	8 482 327	10 587 327
Summa långfristiga skulder		8 482 327	10 587 327
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	8 437 500	4 436 327
Leverantörsskulder		156 945	125 214
Aktuella skatteskulder		16 519	70 526
Övriga skulder		2 138	10 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		444 278	635 113
Summa kortfristiga skulder		9 057 380	5 277 727
Summa skulder		17 539 707	15 865 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 056 432	25 412 663

K

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-30 884	215 266
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	915 895	739 379
	<u>885 011</u>	<u>954 645</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	885 011	954 645
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-68 300	35 450
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-221 520	271 531
Kassaflöde från den löpande verksamheten	595 191	1 261 626
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad	-2 838 011	-2 167 389
Investeringsmoms solanläggning	69 066	-
Investeringsmoms + bidrag från NV, laddboxar	52 800	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 716 145	-2 167 389
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 500 000	1 500 000
Amortering av låneskulder	-2 603 827	-560 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 896 173	940 000
Årets kassaflöde	-224 781	34 237
Likvida medel vid årets början	1 973 020	1 938 783
Likvida medel vid årets slut	1 748 239	1 973 020

nc

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 kassflödesanalysen.

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	2,7
-Inventarier, verktyg och installationer	20 och 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. *ll*

Not 1 Rörelsens intäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 626 112	3 520 512
Hyror	33 384	31 200
Hyresbortfall	-214	-
	<u>3 659 282</u>	<u>3 551 712</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	13 519	30 517
Solenergi försäljning	4 274	484
El till laddbilar	3 434	-
	<u>21 227</u>	<u>31 001</u>
Summa	3 680 509	3 582 713

I årsavgifterna ingår värme och vatten, TV-avgift och bredband samt garage.

I posten övriga intäkter ingår bland annat ersättning för medlemsverksamhet från HSB med 10 125 kr. Föregående år ingick elstöd från Skatteverket med 15 979 kr samt ersättning för medlemsverksamhet från HSB med 5 599 kr.

Not 2 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Energi	41 989	45 207
Uppvärmning	404 164	388 445
Vatten	185 478	136 342
Renhållning	79 559	73 319
Löpande underhåll	293 620	197 863
Fastighetservice	220 116	200 240
Fastighetsförsäkring	58 825	51 207
Kommunikation	110 803	113 431
Fastighetsavgift	367 592	371 479
Summa	1 762 146	1 577 533

I posten fastighetservice ingår fakturor från HSB Nordvästra Skåne, Lilla Service samt 55Plus.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningskostnader	177 910	176 268
Konsultkostnader	-	806
Arvode extern revisor	22 125	16 375
Medlemsverksamhet	33 282	32 146
Summa	233 317	225 595

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Lön anställda och övriga	159 790	148 873
Styrelsearvoden	152 400	158 710
Ersättning utöver styrelsearbete	1 400	2 800
Övriga arvoden	6 000	600
Sociala kostnader	28 669	74 023
Summa	348 259	385 006
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>-5 605</i>	<i>10 585</i>

I posten lön anställda och övriga ingår lön till vicevärd samt lön till medlemmar som utfört arbete i föreningen. Övriga arvoden 2024 avser arvode till valberedning. Arvode valberedning 2023 ingår i posten styrelsearvode med 6 000 kr.

Medelantalet anställda

Föreningen har en deltidsanställd vicevärd samt timanställda.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	29 492 214	28 990 589
Föregående års investering, solceller	-	501 625
Årets investering, värmecentral	381 063	-
Årets investering, fasader	4 034 712	-
solceller investeringsmoms	-69 066	-
Årets avyttringar/utrangeringar (värmecentral)	-140 577	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	33 698 346	29 492 214
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 747 717	-8 008 338
Årets avskrivningar	-912 375	-739 379
Årets avyttringar/utrangeringar (värmecentral)	140 577	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 519 515	-8 747 717
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	905 000	905 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	905 000	905 000
Utgående redovisat värde	25 083 831	21 649 497
varav byggnader	24 178 831	20 744 497
varav mark	905 000	905 000

I årets bokslut har investeringsmoms för installationen av solceller gjorts med 69 066 kr och avser andel av produktionen som avser momspliktig verksamhet, säljs tillbaka till nätet. Från och med 2014 skriver föreningen av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnad ingick fiberinstallation från 2009 och utemiljö från 2010.

Investeringar:

År 2024 värmecentral

År 2024 fasader

År 2023 solceller *✓*

År 2022 ventilation tvättstuga, byte av förråds/soprumsdörrar, byte av trä fasader/tak
 År 2021 nybyggnad miljöhus
 År 2020 renovering tvättstuga
 År 2016 byte av fläktar och ventilationssystem
 År 2015 garageportar

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	32 526 000	31 280 000	63 806 000
Summa	32 526 000	31 280 000	63 806 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	92 538	92 538
Årets anskaffningar laddboxar	35 200	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 738	92 538
Ingående ackumulerade avskrivningar	-92 538	-92 538
Årets avskrivningar	-3 520	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 058	-92 538
Utgående redovisat värde	31 680	-

Not 7 Pågående nyanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	1 665 764	
Årets anskaffningar, fasad- och takrenovering	2 456 948	1 577 764
Årets anskaffningar, laddboxar	-	88 000
Överfört till byggnader	-4 034 712	-
Överfört till om- och tillbyggnader	-	-
Överfört till inventarier, laddboxar	-35 200	-
Bidrag Naturvårdsverket laddboxar	-44 000	-
Avdrag ingående moms laddboxar	-8 800	-
Vid årets slut	-	1 665 764

Installation av laddboxar har slutredovisats och den slutliga kostnaden för föreningen efter bidrag och momsavdrag blev 35 200 kr.

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank Hypotek	4,01 %	2026-12-22	2026-12-22	2 042 327	2 202 327
Stadshypotek	3,57 %	2027-06-30	2027-06-30	1 125 000	1 125 000
Stadshypotek	3,81 %	2026-03-30	2026-03-30	1 870 000	1 910 000
Stadshypotek	1,09 %	2025-06-01	2025-06-01	2 125 000	2 175 000
Swedbank Hypotek	1,21 %	2028-04-25	2028-04-25	2 495 000	2 605 000
Stadshypotek	4,08 %	2027-10-30	2027-10-30	1 340 000	1 420 000
Stadshypotek	4,03 %	2025-12-01	2025-12-01	1 460 000	1 500 000
Stadshypotek	4,64 %	2024-03-25	2024-03-25	-	2 086 327
Stadshypotek	3,14 %	2025-03-24	2025-06-01	3 000 000	-
Stadshypotek	3,78 %	2025-03-23	2025-06-23	1 462 500	-
Summa				16 919 827	15 023 654
varav kortfristig del				-8 437 500	-4 436 327
varav långfristig del				8 482 327	10 587 327

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 11 823 654 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	24 240 000	24 240 000
Varav obelånade	-57 000	-57 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	24 183 000	24 183 000

Underskrifter

Ängelholm 2025-03-19


Sven Scheiderbauer


Bertil Centergård


Eva Zäther


Lena Gustafsson


Per Stebner

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-29


Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Brevbäraren i Ängelholm, org.nr. 716406-2452

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brevbäraren 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 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 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 revisionsmed 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 Brevbäraren i Ångelholm 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 24.03.2025

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