



ÅRSREDOVISNING 2021-2022

HSB Brf Ängslyckan i Helsingborg

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 Ängslyckan i Helsingborg, 743000-1136 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privat bostadsföretag enl IL (1999:1229) och har sitt säte i Helsingborg. Föreningen äger fastigheten Ängslyckan 1 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter, lokaler, garage och parkeringsplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Domaregatan 1, 3, 5, 7, 9, 11 och 13.

Föreningen är ett privatbostadsföretag och inflyttning skedde under år 1960. Föreningen har 132 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 8.807 m², 25 mindre lokaler, 56 garage, 8 parkeringsplatser och 29 cykelplatser. Dessutom finns festlokal, gästrum och gym.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök, 42 st
3 rum & kök, 70 st
4 rum & kök, 20 st

År 2008 har föreningen gjort en relining av avloppstammarna och 2013 byttes tappvattenstammarna samt kulvertarna. 2018 byttes fönstren och 2020 färdigställdes omläggningen av takens ytskikt.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Besiktning har utförts av HSB Skåne i samband med att underhållsplanen uppdaterades 2021-12-20.

Under året har följande större åtgärder utförts:

- Befintliga frånluftsfläktar byts ut fortlöpande till nya tryck- och temperaturstyrda dito.

Ovanstående åtgärder finns med i underhållsplanen

- Samtliga fyra skyddsrum har besiktigats. Noterade anmärkningar har åtgärdats.

Ovanstående åtgärder finns inte med i underhållsplanen

ASSA har beslutat att lägga vårt gamla låssystem i så kallad malpåse. Därför har föreningen bytt låssystem. Föreningens låscylindrar, inklusive lägenheternas låscylindrar, har bytts ut. Detta har inneburit att vi fått nya nycklar. I framtiden blir det både enklare och billigare att komplettera och tillverka nytt i det nya låssystemet.

För de närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder:

- Den bruna plåten på balkongfronterna på 2:a och 3:je våningarna ska ev. bytas ut till grå dito.

I övrigt finns endast mindre underhållsbehov. Byggnader och markanläggningar bedöms vara i gott skick.

Ekonomi

Föreningen höjde senast årsavgifterna 2021-10-01 med 1%
Reserveringen till fond för yttre underhåll har ökat till 288 000 kr, föregående års avsättning var 193 000 kr.
Föreningen kommer att höja årsavgiften med 3% från och med 2022-10-01.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 november 2021.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Dragan Mihajlovic, ordförande
Kjell Vidén
Sven-Erik Palm,
Lisbeth Hallberg
Cecilia Lindh
Christina McGee
Dalida Sabotic

Föreningsvald revisor har varit Staffan Hansson med Lotta Olsson som suppleant. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har varit BoRevision AB.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Tyvänn har Coronapandemin påverkat våra olika verksamheter negativt. Efter mars månad 2020 fram till april 2022 har tyvärr ingen verksamhet kunnat anordnats beroende på smittrisen.
Fr.o.m. april 2022 har följande aktiviteter anordnats tillsammans med brf Huslyckan.
- Två välbesökta Måndagsträffar den 25 april och den 23 maj.
- Veckoträffar i vävstugan för vävning, syförening och canastaspel.
- En, alltid populär, bussresa till GEKÅS i Ullared har anordnats den 16 maj 2022.

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:
Att genom väl underhållna hus och utemiljö bidra till en fortsatt ökning av bostädernas värde.
Ha gott renommé och vara en attraktiv förening att bo i.
Sträva efter att även fortsättningsvis ha låga avgifter.
Underhålla föreningens egendom på ett professionellt sätt.

Målen kan omsättas i handling på följande sätt:
Tydlig information till nuvarande och blivande medlemmar samt bostadssökande. Här är frågor som ekonomi, trivsel, trygghet, miljö och "första intryck" av största vikt.
Vara lyhörd för de boende och deras intressen.

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 165 och vid räkenskapsårets slut 161. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter i samma förening har man ändå bara en röst.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	6 867	6 785	6 645	6 510
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 263	1 345	1 097	1 852
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 626	1 927	1 848	1 963
Soliditet (%)	85%	78%	70%	64%
Årsavgift (kr/kvm)	739	732	719	705

Drift (kr/kvm)	402	389	372	362
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	191	152	145	146
Lån (kr/kvm)	213	394	588	617
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	23 805	22 672	21 669	20 483
Räntekänslighet	0,3%	0,5%	0,8%	0,9%

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 8 807 kvm.

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 %

Förändring 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	451 800		4 283 731	9 129 671	1 344 500
Disposition enligt stämmobeslut				1 344 500	-1 344 500
Till fond för yttre underhåll			288 000	-288 000	
Från fond för yttre underhåll			-651 946	651 946	
Årets resultat					1 262 802
Vid årets slut	451 800		3 919 785	10 838 117	1 262 802

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 262 802	1 344 500
Från fond för yttre underhåll*	651 946	775 006
Till fond för yttre underhåll**	-288 000	-193 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 626 748	1 926 506

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	10 838 117,00
Årets resultat	1 262 801,81
Balanseras i ny räkning	12 100 918,81

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		6 938 283	6 867 060
Summa rörelsens intäkter		6 938 283	6 867 060
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 605 728	-3 425 853
Planerat underhåll		-651 946	-775 006
Övriga externa kostnader	3	-351 021	-354 692
Personalkostnader och arvoden	4	-317 571	-321 414
Avskrivningar		-730 052	-603 537
Summa rörelsens kostnader		-5 656 318	-5 480 502
Rörelseresultat		1 281 965	1 386 558
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 455	1 025
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 619	-43 082
Summa finansiella poster		-19 164	-42 057
Resultat efter finansiella poster		1 262 801	1 344 501
Årets resultat		1 262 802	1 344 500

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	15 752 545	15 217 450
Pågående nyanläggningar		-	1 182 389
Summa materiella anläggningstillgångar		15 752 545	16 399 839
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		15 753 045	16 400 339
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 559	4 446
Övriga fordringar	7	16 997	17 266
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		3 433 939	3 128 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	43 934	42 076
Summa kortfristiga fordringar		3 512 429	3 192 783
Summa omsättningstillgångar		3 512 429	3 192 783
SUMMA TILLGÅNGAR		19 265 474	19 593 122

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		451 800	451 800
Fond för yttre underhåll		3 919 785	4 283 732
Summa bundet eget kapital		4 371 585	4 735 532
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		10 838 117	9 129 671
Årets resultat		1 262 802	1 344 500
Summa fritt eget kapital		12 100 919	10 474 171
Summa eget kapital		16 472 504	15 209 703
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	1 750 000	1 875 000
Summa långfristiga skulder		1 750 000	1 875 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	125 000	1 591 720
Leverantörsskulder		267 713	264 037
Skatteskulder		9 393	18 993
Övriga skulder	10	13 918	14 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	626 946	619 451
Summa kortfristiga skulder		1 042 970	2 508 419
Summa skulder		2 792 970	4 383 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 265 474	19 593 122

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).

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas</i>	%
Byggnader	2,26

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

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

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

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

Not 1 Rörelsens intäkter

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	6 511 898	6 442 225
Hyror	359 125	342 920
	<u>6 871 023</u>	<u>6 785 145</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	67 260	81 915
	<u>67 260</u>	<u>81 915</u>
Summa	6 938 283	6 867 060

Not 2 Drift

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Energi	1 066 957	1 034 258
Vatten	330 865	304 645
Renhållning	286 681	254 110
Löpande underhåll	530 886	473 843
Fastighetservice	969 588	944 528
Fastighetsförsäkring	129 944	126 053
Kommunikation	62 658	67 197
Fastighetsavgift/-skatt	228 149	221 219
Summa	3 605 728	3 425 853

För löpande underhåll och fastighetsavgift/-skatt, se nedan.

Fastighetsavgift och -skatt

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Fastighetsavgift	228 148	221 218
Summa	228 148	221 218

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. För Brf Ängslyckan beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet 1 519kr. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Kreditupplysning	-	1 575
Förvaltningskostnader	242 652	283 782
Lagsökningskostnader	1 818	427
Advokatkostnader	24 188	1 500
Arvode extern revisor	13 375	13 125
Medlemsavgifter	68 988	54 283
Summa	351 021	354 692

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Styrelsearvoden	96 600	97 200
Vicevärdsarvoden	146 796	146 796
Arvode föreningsvald revisor	4 830	4 830
Övriga arvoden	29 880	29 790
Sociala kostnader	39 465	42 798
Summa	317 571	321 414

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelse med 2 prisbasbelopp och föreningsvald revisor med 0,1 prisbasbelopp. Valberedningen ersätts med 0,1 prisbasbelopp per ledamot.

Not 5 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	31 064 392	31 064 392
Årets investeringar Målning	1 265 147	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	32 329 539	31 064 392
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 169 942	-15 566 405
Årets avskrivningar	-730 052	-603 537
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 899 994	-16 169 942
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	323 000	323 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	323 000	323 000
Utgående redovisat värde	15 752 545	15 217 450
varav byggnader	15 429 545	14 894 450
varav mark	323 000	323 000

Föreningen skriver av på byggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3) samt om- och tillbyggnader.

Pågående nyanläggning

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början	1 182 389	259 876
Årets anskaffningar målning fasader	82 758	1 182 389
Överfört till byggnader	-1 265 147	-
Kostnadsfört som underhåll entrétrappor	-	-259 876
Vid årets slut	-	1 182 389

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	79 000 000	35 000 000	114 000 000
Hyreshus lokaler	1 353 000	1 411 000	2 764 000
Summa	80 353 000	36 411 000	116 764 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-08-31	2021-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 7 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	16 997	17 266
Summa	16 997	17 266

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsförsäkring sep-dec	43 934	42 076
Summa	43 934	42 076

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-08-31	2021-08-31
Stadshypotek AB	0,6	2022-06-30	2022-06-30	-	1 466 720
Stadshypotel AB	0,80%	2025-07-30	2025-07-30	1 875 000	2 000 000
Summa				1 875 000	3 466 720
varav kortfristig del				125 000	1 591 720
varav långfristig del				1 750 000	1 875 000

Föreningens alla lån förfaller inom ett år och därför är de att betrakta som kortfristig skuld. Enligt planenlig amortering kommer föreningens låneskuld vara 1 200 000 kr om fem år.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Uttaga fastighetsinteckningar	8 744 000	8 744 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	8 744 000	8 744 000

Not 10 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	4 918	4 918
Övriga kortfristiga skulder, depositionsavgifter	9 000	9 300
Summa	13 918	14 218

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Arvoden, andra ersättningar & sociala avgifter	62 684	61 214
Räntekostnader lån	1 250	4 103
Förutbetalda avgifter och hyror	563 012	554 134
Summa	626 946	619 451

Digitala Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg,

Dragan Mihajlovic

Sven-Erik Palm

Kjell Vidén

Christina McGee

Lisbeth Hallberg

Cecilia Lindh

Dalida Sabotic

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

Staffan Hansson
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong
Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557481374021

Dokument

Årsredovisning utkast Ängslyckan 2022.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2022-11-14 08:51:04 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE2)

Färdigställt 2022-11-28 10:30:39 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE2)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Dragan Mihajlovic (DM2)

dragan.mihajlovic@oresundskraft.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dragan Mihajlovic"

Signerade 2022-11-14 22:09:51 CET (+0100)

Sven-Erik Palm (SP2)

svenerikpalm@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SVEN-ERIK PALM"

Signerade 2022-11-14 10:59:00 CET (+0100)

Christina Mc Gee (CMG2)

ninamcgee2@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elsa Christina Mc Gee"

Signerade 2022-11-14 09:26:14 CET (+0100)

Lisbeth Hallberg (LH2)

lisbethhallberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LISBETH HALLBERG"

Signerade 2022-11-14 10:16:49 CET (+0100)

Kjell Vidén (KV2)

kjell.g.widen@gmail.com

Cecilia Lindh (CL2)

lindhcilla@gmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557481374021



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell
Göran Vidén"
Signerade 2022-11-14 09:33:35 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CECILIA LINDH"
Signerade 2022-11-14 08:55:20 CET (+0100)

Dalida Insanic (DI2)
insanic22@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DALIDA SABOTIC"
Signerade 2022-11-14 12:34:20 CET (+0100)

Staffan Hansson (SH2)
staffanhansson781@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STAFFAN HANSSON"
Signerade 2022-11-23 18:41:37 CET (+0100)

Alexandra Ong (AO2)
alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA
MAN ALEXANDRA ONG"
Signerade 2022-11-28 10:30:39 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



Verifikat

Transaktion 09222115557481374021

på: <https://scribe.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ångslyckan i Helsingborg, org.nr. 743000-1136

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ångslyckan i Helsingborg för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 augusti 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

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 Ångslyckan i Helsingborg för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 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 revisionssed 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 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.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Staffan Hansson
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557480572624

Dokument

Revisionsberättelse - HSB Brf Ängslyckan i
Helsingborg.pdf
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2022-11-01 14:38:42 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2022-11-28 10:30:11 CET (+0100)

Initierare

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

Signerande parter

Staffan Hansson (SH)
staffanhansson781@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STAFFAN HANSSON"
Signerade 2022-11-06 19:09:38 CET (+0100)

Alexandra Ong (AO)
alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA
MAN ALEXANDRA ONG"
Signerade 2022-11-28 10:30:11 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 kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

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