



HSB Brf Vinkeln

ÅRSREDOVISNING

2022-2023

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 Vinkeln i Helsingborg, 743000-0955 upprättande av årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Vinkeln är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som bildades år 1953.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Oxen 3 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Tranemansgatan 38, Vagnmansgatan 9 och Övre Nytorgsgatan 85 A-B.

Föreningen har 31 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 1 729 kvm samt 6 hyresrättslokaler om totalt 167 kvm.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök:	4 st
2 rum & kök:	18 st
3 rum & kök:	9 st

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Föreningen har bland annat installerat grindar för att öka säkerheten (2018/2019), installerat fiber (2017), renoverat burspråken (2017), installerat nytt inpasseringssystem (2015), genomfört takbyte och vindsutbyggnad (2011), byte till säkerhetsdörrar (2011), balkongrenovering (2007), fönsterbyte (2005) samt gjort stambyte och badrumsrenovering (2002).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadageenlig fastighetsbesiktning är utförd av HSB Skåne under våren 2022. Underhållsplanen är uppdaterad i samband med besiktningen.

Under året har följande gjorts:

- målning av räcke
- ny tvättmaskin inkl underhåll av tvättstugan
- upprättande av underhållsplan

För de närmsta tio åren planeras följande underhåll/investeringar:

- byte elstam
- dagvattenledningar & värmesystem
- åtgärder fasad
- byte entrépartier

Ekonomi

Årets resultat blev 352 000 kr, jämfört med 497 000 kr förra året.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den 31 augusti 2023 var behållningen 919 965 kr.

Styrelsen har beslutat att inte höja avgifterna.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-07.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Malin Jönsson, ordförande

Mikko Parviainen

Johan Johnsson

Björn Kleiman

Eleonor Axelsson

Revisor

Revisor har varit Thaha Osman från BoRevision AB och vald vid föreningsstämman, samt Afrodita Cristea från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Information och aktiviteter

Medlemmarna har fått kallelse till årsstämma och informationsbrev om vad som pågår i fastigheten.

Mål för verksamheten

Föreningen har som mål för sin verksamhet att vara en god fastighetsägare där de boende känner trivsel och trygghet. Föreningen ska ha ett klimatsmart förhållningssätt och titta på hur fastigheten kan moderniseras kontinuerligt. Målet ska omsättas i handling genom att:

- Följa de lagar och regler som omger fastighetsägandet.
- Arbeta med ett långsiktigt förvaltande.
- Arbeta för att sänka föreningens omkostnader.
- Vid beslut beakta miljöpåverkan och att inte väsentligt förvanska byggnadens utseende.
- Fräscha upp gårdsmiljön.
- Se över föreningens samtliga avtal.
- Att vara en bra fastighetsägare med hjälp av aktivt brandskyddsarbete.
- Utveckla föreningen med moderna lösningar och teknik.

Övrigt information

Styrelsen uppmanar medlemmarna att anmäla sitt intresse/ställa upp för val som styrelseledamot inför stämman/på stämman. Det är viktigt att alla hjälps åt och bor man i en bostadsrättsförening innebär det både deltagande och gemensamt ansvar.

Utveckling av föreningens verksamhet

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och vid årets slut var medlemsantalet 43. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 781	1 725	1 687	1 652
Resultat efter finansiella poster (tkr)	352	497	506	405
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	380	446	463	384
Soliditet (%)	65	56	52	43
Årsavgift (kr/kvm)	1 030	992	972	954
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	464	364	351	347
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	202	179	166	155
Lån (kr/kvm)	1 604	2 043	2 242	2 807
Räntekänslighet i %	2	2	3	3
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	17 361	18 415	17 966	15 846

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

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 %

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. Övriga nyckeltal beräknas på bostads- och lokalytan som är på 1896 kvm. Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåts.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	42 585	1 489 930	1 284 277	1 944 976	496 895
Disposition enligt stämmobeslut				496 895	-496 895
Till fond för yttre underhåll			62 000	-62 000	
Från fond för yttre underhåll			-90 300	90 301	
Årets resultat					351 725
Vid årets slut	42 585	1 489 930	1 255 977	2 470 172	351 725

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	351 725	496 895
Från fond för yttre underhåll*	90 300	12 450
Till fond för yttre underhåll**	-62 000	-63 000
Resultat efter disposition av underhåll	380 025	446 345

* 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	2 470 172,00
Årets resultat	351 725,16
Balanseras i ny räkning	2 821 897,16

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		1 775 552	1 725 467
Övriga rörelseintäkter		5 520	-
Summa rörelsens intäkter		1 781 072	1 725 467
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-799 698	-689 674
Planerat underhåll		-90 300	-12 450
Övriga externa kostnader	3	-101 200	-95 970
Personalkostnader och arvoden	4	-64 211	-65 316
Avskrivningar		-322 628	-322 628
Summa rörelsens kostnader		-1 378 037	-1 186 038
Rörelseresultat		403 035	539 429
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 779	548
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 089	-43 082
Summa finansiella poster		-51 310	-42 534
Resultat efter finansiella poster		351 725	496 895
Årets resultat		351 725	496 895

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	7 682 542	8 005 170
Pågående nyanläggningar	6	-	750
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		7 682 542	8 005 920
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 683 042	8 006 420
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		16 132	15 944
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		919 966	1 324 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 478	20 227
Summa kortfristiga fordringar		951 576	1 360 330
Summa omsättningstillgångar		951 576	1 360 330
SUMMA TILLGÅNGAR		8 634 618	9 366 750

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		42 585	42 585
Upplåtelseavgifter		1 489 930	1 489 930
Fond för yttre underhåll		1 255 977	1 284 277
Summa bundet eget kapital		2 788 492	2 816 792
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 470 172	1 944 976
Årets resultat		351 725	496 895
Summa fritt eget kapital		2 821 897	2 441 871
Summa eget kapital		5 610 389	5 258 663
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	2 167 491	2 772 482
Summa långfristiga skulder		2 167 491	2 772 482
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	604 991	1 101 098
Leverantörsskulder		42 745	49 880
Aktuella skatteskulder		6 312	4 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		202 690	180 053
Summa kortfristiga skulder		856 738	1 335 605
Summa skulder		3 024 229	4 108 087
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 634 618	9 366 750

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
- Byggnader	2,2 %

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. Beskattningsenheten är 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Not 1 Rörelsens intäkter

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 764 668	1 714 583
Hyror	65 124	65 124
Hysesbortfall	-54 240	-54 240
	<u>1 775 552</u>	<u>1 725 467</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	5 520	-
	<u>5 520</u>	<u>-</u>
Summa	1 781 072	1 725 467

Årsavgifterna höjdes med 3 % per 1 oktober 2022.

Övriga intäkter föregående år avser återbäring/ersättning från Länsförsäkringar.

Not 2 Drift

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Energi (sedan 2021 är el & värme sammanslaget under energi)	69 728	265 453
Uppvärmning	196 712	-
Vatten	82 224	73 254
Renhållning	44 393	36 231
Löpande underhåll	126 733	52 547
Fastighetsservice/fastighetsförvaltning	179 556	156 594
Fastighetsförsäkring	28 793	27 120
Kommunikation	19 550	21 186
Fastighetsavgift/-skatt	52 009	49 839
Summa	799 698	682 224

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Förvaltningskostnader	63 897	66 196
Arvode extern revisor	14 250	13 600
Medlemsverksamhet	23 053	16 174
Summa	101 200	95 970

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Styrelse	47 539	49 700
Ersättning utöver styrelsearbete	1 320	-
Sociala kostnader	15 352	15 616
Summa	64 211	65 316

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen med 0,70 inkomstbasbelopp.

Medelantalet anställda

Ingen anställd personal förekommer.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	14 361 462	14 361 462
Årets investeringar:		-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	14 361 462	14 361 462
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 392 235	-6 069 607
Årets avskrivningar	-322 628	-322 628
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 714 863	-6 392 235
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	35 943	35 943
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	35 943	35 943
Utgående redovisat värde	7 682 542	8 005 170
varav byggnader	7 646 599	7 969 227
varav mark	35 943	35 943

I tidigare om- och tillbyggnader ingick följande:

- Dörrar och grindar 2019
- Burspråk fasader 2017
- Fiberinstallation 2017
- Passagesystem 2015
- Takbyte och vindsutbyggnad år 2011
- Säkerhetsdörrar år 2011
- Balkongrenovering år 2007
- Fönsterbyte år 2005
- Stambyte och badrumsrenovering år 2002
- Miljöhus år 1998
- Miljöhus år 1987

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	16 200 000	8 600 000	24 800 000
Hyreshus lokaler	275 000	-	275 000
Summa	16 475 000	8 600 000	25 075 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början	750	750
Kostnadsfört som underhåll	-750	-
Vid årets slut	-	750

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-08-31	2022-08-31
Stadshypotek	0,76%	2025-09-30	2025-09-30	792 511	872 511
Stadshypotek	1,11%	2026-09-30	2026-09-30	722 480	802 480
Stadshypotek	2,73%	2027-04-30	2027-04-30	872 500	932 500
Stadshypotek	0,73%	2023-07-30	2023-07-30	-	826 102
Stadshypotek	0,80%	2024-07-30	2024-07-30	384 991	439 987
Summa				2 772 482	3 873 580
varav kortfristig del				604 991	1 101 098
varav långfristig del				2 167 491	2 772 482

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 ska den del av lånen som förfaller inom ett år redovisas som kort skuld. Även amorteringar för kommande år redovisas som kortfristig skuld.

Beräknad skuld om fem år ca 1,4 mkr. Eventuella nya lån för finansiering av kommande underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	8 962 155	8 962 155
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	8 962 155	8 962 155

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen det datum som framgår av våra underskrifter.

Helsingborg,

Malin Jönsson

Mikko Parviainen

Johan Johnsson

Eleonor Axelsson

Björn Kleiman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår underskrift

Av föreningen vald revisor
Thaha Osman
BoRevision AB

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557507014452

Dokument

116 Vinkeln årsredovisning digi sign 2023.pdf

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2023-12-18 13:57:38 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-12-20 14:54:18 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Malin Jönsson (MJ)

malin.carolina@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MALIN JÖNSSON"

Signerade 2023-12-18 19:14:47 CET (+0100)

Björn Kleiman (BK)

contact@bjornkleiman.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN OLOF KLEIMAN"

Signerade 2023-12-18 23:08:21 CET (+0100)

Johan Johnsson (JJ)

johnsson.johan@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN JOHNSSON"

Signerade 2023-12-19 20:56:06 CET (+0100)

Mikko Parviainen (MP)

mikko.m.p.parviainen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKKO PARVIAINEN"

Signerade 2023-12-18 17:50:57 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557507014452

Eleonor Axelsson (EA)

eleonor.axelsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELEONOR AXELSSON"

Signerade 2023-12-18 20:08:49 CET (+0100)

Thaha Osman (TO)

thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THAHA OSMAN"

Signerade 2023-12-20 14:51:45 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2023-12-20 14:54:18 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 Vinkeln i Helsingborg, org.nr. 743000-0955

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vinkeln i Helsingborg för räkenskapsåret 2022-09-01--2023-08-31.

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 2023 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Föreningsstämman 2023 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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

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

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Vinkeln i Helsingborg för räkenskapsåret 2022-09-01--2023-08-31 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thaha Osman
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

THAHA OSMAN

Internrevisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19950302xxxx

IP: 212.247.xxx.xxx

2023-12-20 13:50:13 UTC



AFRODITA DORINA CRISTEA

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19690709xxxx

IP: 20.93.xxx.xxx

2023-12-20 13:53:46 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

ORDLISTA

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omförföring 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.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne