



HSB Brf Ängslyckan

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 Ängslyckan i Helsingborg, 743000-1136 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privat bostadsföretag enl IL (1999:1229) och har sitt säte i Helsingborg. Föreningen äger fastigheten, inklusive marken, 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 2022-11-08.

Under året har följande större åtgärder utförts:

- Arbetet med plåtförbättring/tätning av garagen utmed Domaregatan pågår och blir klart i år.
- Befintliga frånluftsfläktar byts ut fortlöpande till nya tryck- och temperaturstyrda.

Fläktbytet finns med i underhållsplanen

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 2022-10-01 med 3%

Reserveringen till fond för yttre underhåll är 286 000 kr, föregående års avsättning var 288 000 kr.

Föreningen kommer att höja årsavgiften med 3% från och med 2023-10-01.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 november 2022.

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

Under verksamhetsåret har följande aktiviteter anordnats tillsammans med brf Huslyckan.

- Fem uppskattade Caféträffar den 26/9, den 31/10, den 27/3, den 27/4 och den 15/5.
- Veckoträffar i vävstugan för vävning, syförening och canastaspel.

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 10 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 161 och vid räkenskapsårets slut 160. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter i samma förening har man ändå bara en röst.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	7 067	6 871	6 785	6 645
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 322	1 263	1 345	1 097
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 465	1 626	1 927	1 848
Soliditet (%)	87%	85%	78%	70%
Årsavgift (kr/kvm)	761	739	732	719
Drift (kr/kvm)	449	402	389	372
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	204	191	152	145
Lån (kr/kvm)	199	213	394	588
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	22 785	23 805	22 672	21 669
Räntekänslighet	0,2%	0,3%	0,5%	0,8%

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		3 919 785	10 838 117	1 262 802
Disposition enligt stämmobeslut				1 262 802	-1 262 802
Till fond för yttre underhåll			286 000	-286 000	
Från fond för yttre underhåll			-429 143	429 143	
Årets resultat					1 319 515
Vid årets slut	451 800		3 776 642	12 244 062	1 319 515

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 319 515	1 262 802
Från fond för yttre underhåll*	429 143	651 946
Till fond för yttre underhåll**	-286 000	-288 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 462 658	1 626 748

* 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	12 244 062,00
Årets resultat	1 319 514,67
Balanseras i ny räkning	13 563 576,67

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		7 067 490	6 871 023
Övriga rörelseintäkter		181 792	67 260
Summa rörelsens intäkter		7 249 282	6 938 283
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 952 269	-3 605 728
Planerat underhåll		-429 143	-651 946
Övriga externa kostnader	3	-414 853	-351 021
Personalkostnader och arvoden	4	-396 568	-317 571
Avskrivningar		-730 052	-730 052
Summa rörelsens kostnader		-5 922 885	-5 656 318
Rörelseresultat		1 326 397	1 281 965
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 660	2 455
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 543	-21 619
Summa finansiella poster		-6 883	-19 164
Resultat efter finansiella poster		1 319 514	1 262 801
Årets resultat		1 319 515	1 262 802

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	15 022 493	15 752 545
Summa materiella anläggningstillgångar		15 022 493	15 752 545
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		15 022 993	15 753 045
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 553	17 559
Övriga fordringar	7	131 846	16 997
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		5 327 803	3 433 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	55 799	43 935
Summa kortfristiga fordringar		5 524 001	3 512 430
Summa omsättningstillgångar		5 524 001	3 512 430
SUMMA TILLGÅNGAR		20 546 994	19 265 475

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		451 800	451 800
Fond för yttre underhåll		3 776 643	3 919 786
Summa bundet eget kapital		4 228 443	4 371 586
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		12 244 062	10 838 117
Årets resultat		1 319 515	1 262 802
Summa fritt eget kapital		13 563 577	12 100 919
Summa eget kapital		17 792 020	16 472 505
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	1 625 000	1 750 000
Summa långfristiga skulder		1 625 000	1 750 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	125 000	125 000
Leverantörsskulder		245 694	267 713
Skatteskulder		14 330	9 393
Övriga skulder	10	18 213	13 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	726 737	626 946
Summa kortfristiga skulder		1 129 974	1 042 970
Summa skulder		2 754 974	2 792 970
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 546 994	19 265 475

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.

Följande avskrivningsprocent tillämpas

	%
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

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	6 696 770	6 511 898
Hyror	380 655	366 515
Hyresbortfall	-9 935	-7 390
	<u>7 067 490</u>	<u>6 871 023</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	181 792	67 260
	<u>181 792</u>	<u>67 260</u>
Summa	7 249 282	6 938 283

Not 2 Drift

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Energi	585 368	1 066 957
Uppvärmning	805 006	-
Vatten	406 735	330 865
Renhållning	272 964	286 681
Löpande underhåll	387 253	530 886
Fastighetsservice	1 049 878	969 588
Fastighetsförsäkring	138 323	129 944
Kommunikation	69 355	62 658
Fastighetsavgift/-skatt	237 387	228 149
Summa	3 952 269	3 605 728

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

Föregående år var el och fjärrvärme sammanslaget till ett konto.

Fastighetsavgift och -skatt

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Fastighetsavgift	237 387	228 148
Summa	237 387	228 148

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 589kr. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Förvaltningskostnader	285 940	242 651
Lagsökningskostnader	45	1 818
Advokatkostnader	17 788	24 188
Arvode extern revisor	13 875	13 375
Medlemsavgifter	97 205	68 989
Summa	414 853	351 021

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Lön	15 600	-
Styrelsearvoden	105 000	96 600
Vicevärdsarvoden	180 000	146 796
Arvode föreningsvald revisor	5 000	4 830
Övriga arvoden	14 490	29 880
Sociala kostnader	76 478	39 465
Summa	396 568	317 571

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

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	32 329 539	32 329 539
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	32 329 539	32 329 539
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 899 994	-16 169 942
Årets avskrivningar	-730 052	-730 052
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 630 046	-16 899 994
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	323 000	323 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	323 000	323 000
Utgående redovisat värde	15 022 493	15 752 545
varav byggnader	14 699 493	15 429 545
varav mark	323 000	323 000

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

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

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

Not 7 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	131 846	16 997
Summa	131 846	16 997

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsförsäkring sep-dec	47 195	43 935
Underhållsplan HSB Skåne	8 604	-
Summa	55 799	43 935

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-08-31	2022-08-31
Stadshypotek AB	0,80%	2025-07-30	2025-07-30	1 750 000	1 875 000
Summa				1 750 000	1 875 000

varav kortfristig del 125 000 125 000

varav långfristig del 1 625 000 1 750 000

Föreningens alla lån förfaller inom ett år och därför är de att betrakta som kortfristig skuld. Enligt planenlig amortering kommer föreningens låneskuld vara 1 125 000 kr om fem år.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	8 744 000	8 744 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	8 744 000	8 744 000

Not 10 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	9 213	4 918
Övriga kortfristiga skulder, depositionsavgifter	9 000	9 000
Summa	18 213	13 918

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Elavgift	58 791	-
Fjärrvärme	22 123	-
Kommunikation	8 829	-
Arvoden, andra ersättningar & sociala avgifter	72 254	62 684
Räntekostnader lån	1 167	1 250
Förutbetalda avgifter och hyror	563 573	563 012
Summa	726 737	626 946

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

Valon Gashi
Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557504013395

Dokument

Årsredovisning sign Ängslyckan 2023.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2023-11-03 10:20:33 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-11-22 16:54:03 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Dragan Mihajlovic (DM)

dragan.mihajlovic60@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Dragan Mihajlovic"

Signerade 2023-11-03 18:18:31 CET (+0100)

Sven-Erik Palm (SP)

svenerikpalm@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"SVEN-ERIK PALM"

Signerade 2023-11-07 16:34:26 CET (+0100)

Christina McGee (CM)

ninamcgee2@gmail.com



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

Signerade 2023-11-03 17:26:12 CET (+0100)

Lisbeth Hallberg (LH)

lisbethhallberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LIBBETH HALLBERG"

Signerade 2023-11-04 08:32:03 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557504013395

Kjell Vidén (KV)
angslyckan120@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell
Göran Vidén"
Signerade 2023-11-06 12:56:04 CET (+0100)

Cecilia Lindh (CL)
lindhcilla@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CECILIA LINDH"
Signerade 2023-11-13 20:20:20 CET (+0100)

Dalida Insanic (DI)
insanic22@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DALIDA SABOTIC"
Signerade 2023-11-06 09:42:36 CET (+0100)

Staffan Hansson (SH)
staffanhansson781@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STAFFAN HANSSON"
Signerade 2023-11-16 17:12:30 CET (+0100)

Valon Gashi (VG)
valon.gashi@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VALON GASHI"
Signerade 2023-11-22 16:54:03 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557504013395

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 Ängslyckan i Helsingborg, org.nr. 743000-1136

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängslyckan 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 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ängslyckan 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Staffan Hansson
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557504013759

Dokument

Revisionsberättelse HSB Brf Ängslyckan i
Helsingborg.pdf
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2023-11-03 10:23:12 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2023-11-22 16:53:58 CET (+0100)*

Initierare

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

Signerare

Valon Gashi (VG)
valon.gashi@borevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VALON GASHI"
Signerade 2023-11-22 16:53:58 CET (+0100)*

Staffan Hansson (SH)
staffanhansson781@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STAFFAN HANSSON"
Signerade 2023-11-16 16:56:00 CET (+0100)*

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



ORDLISTA

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Likviditet

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

Slutligen

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

[illegible]

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.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne