

ÅRSREDOVISNING 2020/2021

HSB Bostadsrättsförening

Ängslyckan

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

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 många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

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 det/de avtal som styrelsen 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 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 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 vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour, som är öppen helfria vardagar kl. 9–15, 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 2020-09-01 - 2021-08-31.

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, gåstrum 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 2021-02-25.

Under året har följande större åtgärder utförts:

- Befintliga frånluftsfläktar byts ut fortlöpande till nya tryck- och temperaturstyrda dito
- Byte av klinkerbeläggning har slutförts under året.
- Ommålning av entré- och gavelfasaderna har påbörjats under året. Arbetet kommer slutföras under verksamhetsåret 2021-2022.
- Arbetet med att åtgärda och måla samtliga yttre källartrappor har gjorts. Arbetet kommer slutföras under verksamhetsåret 2021-2022.
- OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) har utförts med godkänt resultat. Samtidigt har samtliga ventilationskanaler rengjorts.
- Underhållsspolning av avloppsledningarna har utförts.

Ovanstående åtgärder 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 2020-10-01 med 2%
Reserveringen till fond för yttre underhåll har minskat till 193 000 kr, föregående års avsättning var 207 000 kr.
Föreningen kommer att höja årsavgiften med 1% från och med 2021-10-01.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 november 2020.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Dragan Mihajlovic, ordförande
Bo Persson
Sven-Erik Palm,
Lisbeth Hallberg
Cecilia Lindh
Christina McGee

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

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Tyvärr har Coronapandemin påverkat våra olika verksamheter negativt. Efter mars månad 2020 har tyvärr ingen verksamhet kunnat anordnats beroende på smittrisen.
Följande arrangemang har dock kunnat anordnas tillsammans med brf Huslyckan.
-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 159 och vid räkenskapsårets slut 165. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter i samma förening har man ändå bara en röst.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	6 785	6 645	6 510	6 373
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 345	1 097	1 852	1 615
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 927	1 848	1 963	1 681
Soliditet (%)	78%	70%	64%	63%
Årsavgift (kr/kvm)	732	719	705	691
Drift (kr/kvm)	389	372	362	378
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	152	145	146	-

Lån (kr/kvm)	394	588	617	646
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	22 672	21 669	20 483	19 352
Räntekänslighet	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		4 865 737	7 450 436	1 097 230
Disposition enligt stämmobeslut				1 097 230	-1 097 230
Till fond för yttre underhåll			193 000	-193 000	
Från fond för yttre underhåll			-775 006	775 005	
Årets resultat					1 344 500
Vid årets slut	451 800		4 283 731	9 129 671	1 344 500

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 344 500	1 097 230
Från fond för yttre underhåll*	775 006	957 315
Till fond för yttre underhåll**	-193 000	-207 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 926 506	1 847 545

* 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	9 129 671,00
Årets resultat	1 344 500,05
Balanseras i ny räkning	10 474 171,05

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		6 867 060	6 719 993
Summa rörelsens intäkter		6 867 060	6 719 993
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 425 853	-3 272 206
Planerat underhåll		-775 006	-957 315
Övriga externa kostnader	3	-354 692	-410 328
Personalkostnader och arvoden	4	-321 414	-325 212
Avskrivningar		-603 537	-606 314
Summa rörelsens kostnader		-5 480 502	-5 571 375
Rörelseresultat		1 386 558	1 148 618
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 025	3 411
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 082	-54 799
Summa finansiella poster		-42 057	-51 388
Resultat efter finansiella poster		1 344 501	1 097 230
Årets resultat		1 344 500	1 097 230

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-08-31</i>	<i>2020-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	15 217 450	15 820 987
Pågående nyanläggningar		1 182 389	259 876
Summa materiella anläggningstillgångar		16 399 839	16 080 863
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 400 339	16 081 363
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 446	3 336
Övriga fordringar	7	17 266	17 303
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		3 128 995	3 745 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	42 076	43 951
Summa kortfristiga fordringar		3 192 783	3 810 454
Summa omsättningstillgångar		3 192 783	3 810 454
SUMMA TILLGÅNGAR		19 593 122	19 891 817

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		451 800	451 800
Fond för yttre underhåll		4 283 732	4 865 738
Summa bundet eget kapital		4 735 532	5 317 538
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		9 129 671	7 450 436
Årets resultat		1 344 500	1 097 230
Summa fritt eget kapital		10 474 171	8 547 666
Summa eget kapital		15 209 703	13 865 204
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	1 875 000	2 000 000
Summa långfristiga skulder		1 875 000	2 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	1 591 720	3 175 095
Leverantörsskulder		264 037	174 459
Skatteskulder		18 993	18 356
Övriga skulder	10	14 218	14 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	619 451	644 485
Summa kortfristiga skulder		2 508 419	4 026 613
Summa skulder		4 383 419	6 026 613
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 593 122	19 891 817

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	1,95

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 21,4 % 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

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	6 442 225	6 315 736
Hyror	351 160	336 985
Hyresbortfall	-8 240	-8 140
	<u>6 785 145</u>	<u>6 644 581</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	81 915	75 412
	<u>81 915</u>	<u>75 412</u>
Summa	6 867 060	6 719 993

Not 2 Drift

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Energi	1 034 258	1 002 659
Vatten	304 645	276 640
Renhållning	254 110	224 067
Löpande underhåll	473 843	442 706
Fastighetsservice	944 529	918 599
Fastighetsförsäkring	126 053	123 691
Kommunikation	67 197	66 586
Fastighetsavgift/-skatt	221 218	217 258
Summa	3 425 853	3 272 206

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

Fastighetsavgift och -skatt

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Fastighetsavgift	221 218	217 258
Summa	221 218	217 258

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 1459 kr. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Kreditupplysning	1 575	3 500
Kontorsmaterial	-	3 577
Förvaltningskostnader	283 783	290 973
Lagsökningskostnader	427	272
Advokatkostnader	1 500	14 488
Arvode extern revisor	13 125	-
Medlemsavgifter	54 282	97 518
Summa	354 692	410 328

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Lön		18 200
Styrelsearvoden	97 200	94 600
Vicevärdsarvoden	146 796	150 588
Arvode föreningsvald revisor	4 830	4 730
Övriga arvoden	29 790	13 950
Sociala kostnader	42 798	43 144
Summa	321 414	325 212

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

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	31 064 392	28 746 819
Årets investeringar tak	-	2 317 573
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	31 064 392	31 064 392
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 566 405	-14 960 091
Årets avskrivningar	-603 537	-606 314
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 169 942	-15 566 405
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	323 000	323 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	323 000	323 000
Utgående redovisat värde	15 217 450	15 820 987
varav byggnader	14 894 450	15 497 987
varav mark	323 000	323 000

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

Pågående nyanläggning

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början	259 876	912 627
Årets anskaffningar målning fasader	1 182 389	1 404 946
Överfört till byggnader	-	-2 317 573
Årets anskaffningar renovering entrétrappor	-	259 876
Kostnadsfört som underhåll entrétrappor	-259 876	-
Vid årets slut	1 182 389	259 876

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	72 000 000	39 000 000	111 000 000
Hyreshus lokaler	1 251 000	1 612 000	2 863 000
Summa	73 251 000	40 612 000	113 863 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-08-31	2020-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 7 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	17 266	17 303
Summa	17 266	17 303

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Ränta HSB avräkning	-	2 049
Fastighetsförsäkring sep-dec	42 076	41 901
Summa	42 076	43 950

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2021-08-31	2020-08-31
Stadshypotek AB	0,6	2022-06-30	2022-06-30	1 466 720	1 533 380
Stadshypotek AB	1,00%	2020-09-22	2020-09-22	-	1 516 715
Stadshypotek AB	0,80%	2025-07-30	2025-07-30	2 000 000	2 125 000
Summa				3 466 720	5 175 095

varav kortfristig del 1 591 720 3 175 095

varav långfristig del 1 875 000 2 000 000

Föreningens alla lån förfaller inom ett år och därför är de att betrakta som kortfristig skuld. Enligt planenlig amortering kommer föreningens låneskuld vara 2 508 720 kr om fem år.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	8 744 000	8 744 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	8 744 000	8 744 000

Not 10 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	4 918	4 918
Övriga kortfristiga skulder, depositionsavgifter	9 300	9 300
Summa	14 218	14 218

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Fjärrvärme	-	15 000
Elhandel	-	18 000
Arvoden, andra ersättningar & sociala avgifter	61 214	57 344
Räntekostnader lån	4 103	7 682
Förutbetalda avgifter och hyror	554 134	546 459
Summa	619 451	644 485

Digitala Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg, 2021-10-21

Dragan Mihajlovic

Sven-Erik Palm

Bo Persson

Christina McGee

Lisbeth Hallberg

Cecilia Lindh

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

Staffan Hansson
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557456138785

Dokument

Årsredovisning Ängslyckan 2021 sign.pdf

Huvuddokument

11 sidor

Startades 2021-10-22 14:13:12 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2021-11-02 08:10:22 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Dragan Mihajlovic (DM)

dragan.mihajlovic60@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Dragan Mihajlovic"

Signerade 2021-10-22 14:19:04 CEST (+0200)

Sven-Erik Palm (SP)

svenerikpalm@hotmail.com



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

Signerade 2021-10-23 00:11:45 CEST (+0200)

Christina McGee (CM)

ninamcgee2@gmail.com



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

Signerade 2021-10-24 13:37:48 CEST (+0200)

Lisbeth Hallberg (LH)

lisbethhallberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LISBETH HALLBERG"

Signerade 2021-10-23 08:44:48 CEST (+0200)

Cecilia Lindh (CL)

lindhcilla@gmail.com

Staffan Hansson (SH)

staffanhansson781@gmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557456138785



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CECILIA LINDH"
Signerade 2021-10-28 09:13:46 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STAFFAN HANSSON"
Signerade 2021-10-26 10:41:22 CEST (+0200)

Afrodita Cristea (AC)
afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2021-11-02 08:10:22 CET (+0100)

Bo Persson (BP)
bo.persson44@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO
PERSSON"
Signerade 2021-10-22 18:53:45 CEST (+0200)

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 01/09/2020-31/08/2021.

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 2021 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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, förfälskning, 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 01/09/2020-31/08/2021 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 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, beslutunderlag, 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

Staffan Hansson
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557456495862

Dokument

120 Revisionsberättelse sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2021-10-28 10:18:48 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2021-11-02 08:09:20 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 2021-10-28 15:08:18 CEST (+0200)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



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

Signerade 2021-11-02 08:09:20 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>



This image shows a single page 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.

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 page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, typical of notebook paper. There is no handwriting or other markings on the page.

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Arsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

Eget kapital utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Kassa och bank är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne