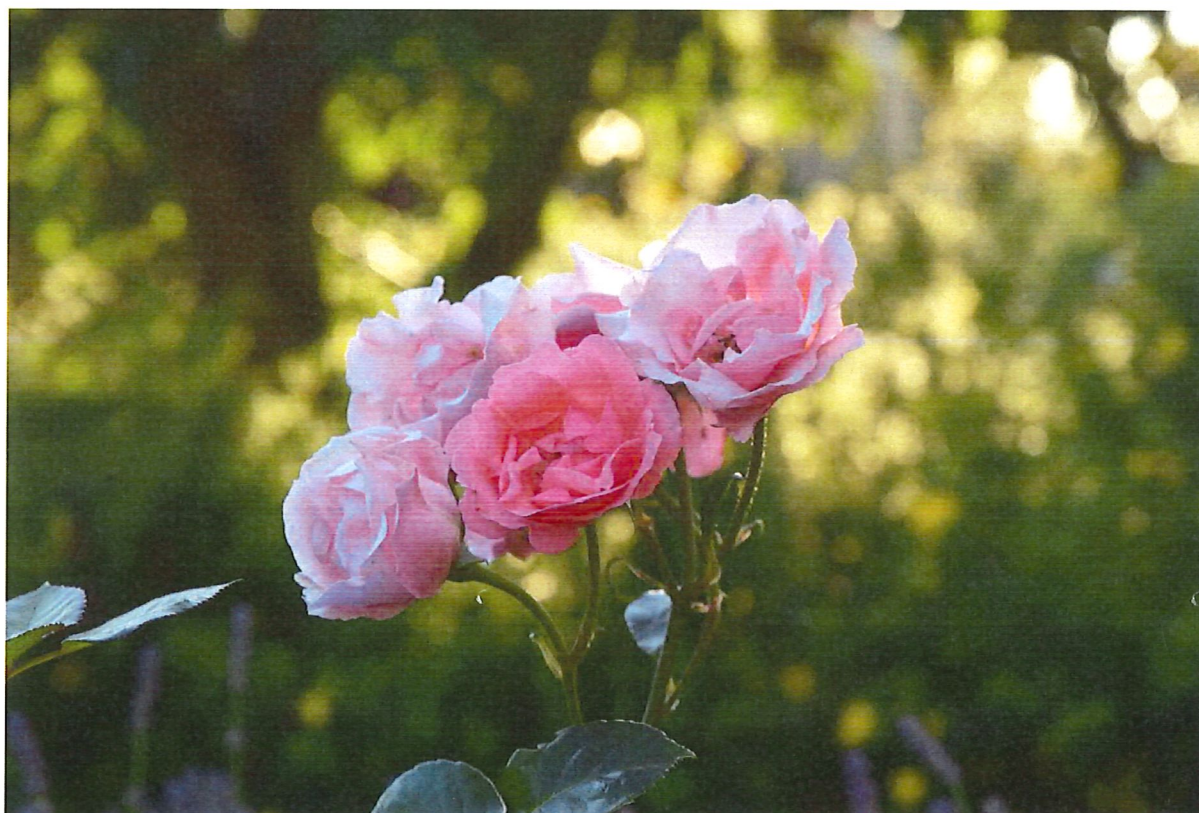


# ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Bostadsrättsförening

## Kungsgården

i Ängelholm



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](http://hsbnvs.se).

# HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

**H**SB 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](http://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbudanden du kan ta del av.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Kungsgården i Ängelholm, 716406-1496, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1982. Föreningen har sitt säte i Ängelholm och äger fastigheten Glasmästaren 1 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och parkeringsplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Ängelholm med adress Östanvindsgatan 1-11 samt Nordanvindsgatan 2-14.

Föreningen har 96 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 9 553 m<sup>2</sup>, tio extra parkeringsplatser för uthyrning och ett kvartershus.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 2 rum & kök, 22 st
- 3 rum & kök, 44 st
- 4 rum & kök, 26 st
- 5 rum & kök, 4 st

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

De senaste åren har föreningen bland annat renoverat balkonger (2019), bytt ytterdörrar (2017), fönster (2013) och installerat lägenhetsnät till fiberoptik (2009).

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

#### **Underhåll**

Årlig fastighetsbesiktning har utförts av Sustend i juni 2021 och därefter har underhållsplanen uppdaterats. Under året har dränering av gräsmatta mellan två huskroppar utförts.

För de närmsta tio åren planerar styrelsen underhåll av tegelfasader, stambyte och byte av betongpannor.

#### **Ekonomi**

Årets resultat uppgår till 1 730 237 kr. Förra året var resultatet 2 059 263 kr. Den siste december var behållningen på avräkningskontot hos HSB Nordvästra Skåne 2 845 421 kr.

Styrelsen planerar ingen avgiftshöjning för räkenskapsår 2022. *AC*

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2021.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Miroslav Kuljanin, ordförande

Britt-Marie Fjärreskog

Per Holst

Christer Berggren

Peter Sturesson

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

## Information och aktiviteter

Under året har vi publicerat sju medlemsbrev på vår webbplats, kungsgarden.hsbbrfwebb.se. Brevens har även delats ut och anslagits i kvartershuset. Fritidsverksamheten har i stort sett varit pausad på grund av Coronapandemin.

## Mål för verksamheten

Föreningens mål är att erbjuda ett säkert och trivsamt boende till förmånlig avgift. Målen ska omsättas i handling genom löpande uppföljning av underhållsbehovet samt beaktande av medlemmarnas önskemål.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Medlemsinformation

Under året har åtta bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 134 och vid årets slut 136.

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	6 430	6 431	6 434	6 434
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 730	2 059	109	1 446
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 230	1 668	1 731	1 934
Soliditet (%)	50	45	38	43
Årsavgift (kr/kvm)	672	672	672	672
Drift (kr/kvm)	327	266	250	231
Energikostnad el, värme, VA (kr/kvm)	138	122	120	120
Lån (kr/kvm)	1 895	2 132	2 438	2 026
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	17 095	16 063	13 995	12 927
Räntekänslighet (%)	2,82	3,17	3,61	3

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. Nyckeltalen beräknas på bostadsytan som är 9 553 kvm.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med en procent. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är fem):

5 < 4 %

4 4 - 7 %

3 7 - 10 %

2 10 - 20 %

## Förändring i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 355 800		575 477	13 448 157	2 059 263
Disposition enligt stämmobeslut				2 059 263	-2 059 263
Till fond för yttre underhåll			500 000	-500 000	
Årets resultat					1 730 237
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 355 800</b>		<b>1 075 477</b>	<b>15 007 420</b>	<b>1 730 237</b>

\*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

### Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:


Årets resultat	1 730 237	2 059 263
Från fond för yttre underhåll*	-	108 799
Till fond för yttre underhåll**	-500 000	-500 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>1 230 237</b>	<b>1 668 062</b>

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

## Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	15 007 420,00
Årets resultat	1 730 237,00
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>16 737 657,00</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. 

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	6 429 992	6 431 192
Övriga rörelseintäkter		19 774	48 597
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>6 449 766</b>	<b>6 479 789</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-3 120 142	-2 545 820
Planerat underhåll		-	-108 799
Övriga externa kostnader	3	-188 752	-225 997
Personalkostnader och arvoden	4	-187 268	-208 308
Avskrivningar		-1 002 218	-1 051 323
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-4 498 380</b>	<b>-4 140 247</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 951 386</b>	<b>2 339 542</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11	1 750
Räntekostnader och liknande resultatposter		-221 160	-282 029
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-221 149</b>	<b>-280 279</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 730 237</b>	<b>2 059 263</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 730 237</b>	<b>2 059 263</b>

u

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	35 342 821	36 118 737
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	1 775
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 342 821</b>	<b>36 120 512</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 343 321</b>	<b>36 121 012</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		20 429	18 286
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 845 421	2 482 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		165 395	161 631
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 031 245</b>	<b>2 662 856</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 031 245</b>	<b>2 662 856</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 374 566</b>	<b>38 783 868</b>

*Å*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		1 355 800	1 355 800
Fond för yttre underhåll		1 075 477	575 477
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 431 277</b>	<b>1 931 277</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst		15 007 420	13 448 157
Årets resultat		1 730 237	2 059 263
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>16 737 657</b>	<b>15 507 420</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 168 934</b>	<b>17 438 697</b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	12 604 019	15 188 935
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 604 019</b>	<b>15 188 935</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	5 494 816	5 173 900
Leverantörsskulder		510 906	209 586
Aktuella skatteskulder		12 242	9 491
Övriga skulder		30 656	27 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		552 993	735 517
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 601 613</b>	<b>6 156 236</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>19 205 632</b>	<b>21 345 171</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 374 566</b>	<b>38 783 868</b>

*K*



## 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).

### Materiella anläggningstillgångar

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

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
-Byggnader	2,15
-Inventarier, verktyg och installationer	20
-Datorer	33,33
-Markanläggningar	10

### Fordringar

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

### Fond för yttre underhåll

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

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 procent för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår till 20 491 527 kr.

### Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

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

### Not 1 Rörelsens intäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	6 421 392	6 421 392
Hyror	8 600	9 800
	<u>6 429 992</u>	<u>6 431 192</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga avgifter	397	4 962
Övriga intäkter	19 377	43 635
	<u>19 774</u>	<u>48 597</u>
<b>Summa</b>	<b>6 449 766</b>	<b>6 479 789</b>

I övriga intäkter ingår ersättning för skador.

### Not 2 Drift

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ei	148 221	143 008
Uppvärmning	816 158	728 673
Vatten	350 357	289 624
Renhållning	161 637	168 547
Löpande underhåll	720 374	399 963
Fastighetservice	406 105	299 407
Fastighetsförsäkring	116 579	116 151
Kommunikation	260 647	263 264
Fastighetsavgift	140 064	137 183
<b>Summa</b>	<b>3 120 142</b>	<b>2 545 820</b>

En stor del av löpande underhåll avser åtgärder på utemiljön.

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förvaltning	145 288	134 807
Juridiska kostnader	-	17 500
Arvode extern revisor	13 800	13 650
Medlemsverksamhet	29 664	60 040
<b>Summa</b>	<b>188 752</b>	<b>225 997</b>

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	82 437	82 302
Ersättning utöver styrelsearbete	20 154	36 901
Lön	47 494	40 040
Övriga arvoden	-	7 984
Sociala kostnader	37 183	41 081
<b>Summa</b>	<b>187 268</b>	<b>208 308</b>
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>1 368</i>	<i>1 081</i>

Övriga arvoden avser valberedning samt studieorganisatör.

#### Medelantalet anställda

Föreningen har en deltidanställd på fem procent samt några timanställda.

#### Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	45 546 289	45 546 289
Årets investeringar markanläggningar	224 527	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	45 770 816	45 546 289
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 052 552	-10 074 560
Årets avskrivningar	-1 000 443	-977 992
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 052 995	-11 052 552
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 625 000	1 625 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 625 000	1 625 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 342 821</b>	<b>36 118 737</b>
varav byggnader	33 515 747	34 493 737
varav mark	1 625 000	1 625 000

Från och med bokslutet 2014 skriver föreningen av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3).

Föreningen skriver även av på följande investeringar:

- Dränering gräsmatta (avskrivning 10 år)
- Renovering balkonger (avskrivning 35 år)
- Ytterdörrar (avskrivning på 20 år)

#### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	66 000 000	19 400 000	85 400 000
<b>Summa</b>	<b>66 000 000</b>	<b>19 400 000</b>	<b>85 400 000</b>

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	526 313	526 313
Årets försäljningar/utrangeringar	-6 228	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	520 085	526 313
Ingående ackumulerade avskrivningar	-524 538	-451 206
Årets avskrivningar	-1 775	-73 332
Årets försäljningar/utrangeringar	6 228	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-520 085	-524 538
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>1 775</b>

## Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank Hypotek	1,92 %	2021-06-23	2021-06-23	löst lån	755 000
Stadshypotek	1,42 %	2022-12-30	2022-12-30	1 941 816	2 101 816
Stadshypotek	1,05 %	2023-06-01	2023-06-01	2 157 064	2 297 064
Stadshypotek	1,53 %	2022-09-30	2022-09-30	2 679 000	2 779 000
Stadshypotek	1,50 %	2023-03-30	2023-03-30	löst lån	2 315 064
Swedbank Hypotek	0,91 %	2026-09-25	2026-09-25	2 075 064	1 424 991
Swedbank Hypotek	0,91 %	2026-09-25	2026-09-25	1 349 991	löst lån
Stadshypotek	0,95 %	2026-06-30	2026-06-30	2 884 900	3 444 900
Swedbank Hypotek	0,73 %	2025-08-25	2025-08-25	2 311 000	2 395 000
Swedbank Hypotek	0,89 %	2024-10-25	2024-10-25	2 700 000	2 850 000
<b>Summa</b>				<b>18 098 835</b>	<b>20 362 835</b>
Varav kortfristig del				-5 494 816	-5 173 900
Varav långfristig del				12 604 019	15 188 935

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 12 428 835 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

## Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	34 027 000	34 027 000
Varav obelånade	-7 259 000	-7 259 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>26 768 000</b>	<b>26 768 000</b>

## Underskrifter

Ängelholm, 2022-03 - 03.

  
Miroslav Kuljanin


  
Britt-Marie Fjärreskog


  
Per Holst

  
Peter Stuesson

  
Christer Berggren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-14.

  
Alexandra Ong  
BoRevision AB  
Av föreningen vald revisor

  
Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kungsgården i Ängelholm, org.nr. 716406-1496

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungsgården i Ängelholm för räkenskapsåret 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 december 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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


Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

#### Revisorernas 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Kungsgården i Ängelholm för räkenskapsåret 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 överträdelse 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.

Ängelholm den 14 / 03 2022

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexandra Ong  
Av föreningen vald revisor









# INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

## Årsredovisning

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.

**Driftkostnader** 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 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