



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Kungsgården i Ängelholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrätthavare).

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 bostadsrätthavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrätthavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrätthavare 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 bostadsrätthavare 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) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrätthavare 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 Kungsgården i Ängelholm, 716406-1496, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 m², 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 juli 2022 och därefter har underhållsplanen uppdaterats. Under året har radonmätning samt filmning av ledningar gjorts. Föreningen har även renoverat fasaden på ett hus.

För de närmsta tio åren planerar styrelsen fortsatt fasadunderhåll, stambyte samt byte av takpannor.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 2 180 551 kr. Förra året var resultatet 1 730 237 kr. Den siste december 2022 var behållningen på avräkningskontot hos HSB Nordvästra Skåne 4 328 687 kr.

1 januari 2023 höjdes årsavgifterna med 2 % och uppgår därefter till 685,64 kr/m². *AO*

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2022.

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 nio medlemsbrev på vår webbplats, kungsgarden.hsbbrfwebb.se. Brevens har även delats ut och anslagits i kvartershuset. Fritidsverksamheten har varit vilande i avsaknad av studieorganisatör.

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 fem bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 136 och vid årets slut 135.

Flerårsöversikt

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr) | 6 430 | 6 430 | 6 431 | 6 434 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 2 181 | 1 730 | 2 059 | 109 |
| Resultat efter disposition av underhåll (tkr) | 1 866 | 1 230 | 1 668 | 1 731 |
| Soliditet (%) | 54 | 50 | 45 | 38 |
| Årsavgift (kr/kvm) | 672 | 672 | 672 | 672 |
| Drift (kr/kvm) | 262 | 327 | 266 | 250 |
| Energikostnad el, värme, VA (kr/kvm) | 127 | 138 | 122 | 120 |
| Lån (kr/kvm) | 1 776 | 1 895 | 2 132 | 2 438 |
| Överlåtelsevärde (kr/kvm) | 18 681 | 17 095 | 16 063 | 13 995 |
| Räntekänslighet (%) | 2,64 | 2,82 | 3,17 | 3,61 |

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 %
- 1 > 20 %

AO

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 | | 1 075 477 | 15 007 420 | 1 730 237 |
| Disposition enligt stämmobeslut | | | | 1 730 237 | -1 730 237 |
| Till fond för yttre underhåll | | | 500 000 | -500 000 | |
| Från fond för yttre underhåll* | | | -185 857 | 185 856 | |
| Årets resultat | | | | | 2 180 551 |
| Vid årets slut | 1 355 800 | | 1 389 620 | 16 423 513 | 2 180 551 |

*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Årets resultat | 2 180 551 | 1 730 237 |
| Från fond för yttre underhåll* | 185 857 | - |
| Till fond för yttre underhåll** | -500 000 | -500 000 |
| Resultat efter disposition av underhåll | 1 866 408 | 1 230 237 |

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

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 16 423 513 |
| Årets resultat | 2 180 551 |
| Balanseras i ny räkning | 18 604 064 |

Ad

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> | <i>2021-01-01- 2021-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 6 429 892 | 6 429 992 |
| Övriga rörelseintäkter | | 13 546 | 19 774 |
| Summa rörelsens intäkter | | 6 443 438 | 6 449 766 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Drift | 2 | -2 501 565 | -3 120 142 |
| Planerat underhåll | | -185 857 | - |
| Övriga externa kostnader | 3 | -267 372 | -188 752 |
| Personalkostnader och arvoden | 4 | -207 137 | -187 268 |
| Avskrivningar | | -895 631 | -1 002 218 |
| Summa rörelsens kostnader | | -4 057 562 | -4 498 380 |
| Rörelseresultat | | 2 385 876 | 1 951 386 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 8 852 | 11 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -214 177 | -221 160 |
| Summa finansiella poster | | -205 325 | -221 149 |
| Resultat efter finansiella poster | | 2 180 551 | 1 730 237 |
| Årets resultat | | 2 180 551 | 1 730 237 |

A0

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 34 447 191 | 35 342 821 |
| Pågående nyanläggningar | 6 | 485 762 | - |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | - | - |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 34 932 953 | 35 342 821 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 8 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 34 933 453 | 35 343 321 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 20 464 | 20 429 |
| Avräkning HSB Nordvästra Skåne | | 4 328 687 | 2 845 421 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 182 322 | 165 395 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 4 531 473 | 3 031 245 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 531 473 | 3 031 245 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 39 464 926 | 38 374 566 |

AD

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 1 355 800 | 1 355 800 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 389 620 | 1 075 477 |
| Summa bundet eget kapital | | 2 745 420 | 2 431 277 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst | | 16 423 513 | 15 007 420 |
| Årets resultat | | 2 180 551 | 1 730 237 |
| Summa fritt eget kapital | | 18 604 064 | 16 737 657 |
| Summa eget kapital | | 21 349 484 | 19 168 934 |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9 | 12 358 707 | 12 604 019 |
| Summa långfristiga skulder | | 12 358 707 | 12 604 019 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9 | 4 606 128 | 5 494 816 |
| Leverantörsskulder | | 441 921 | 510 906 |
| Aktuella skatteskulder | | 14 604 | 12 242 |
| Övriga skulder | | 33 780 | 30 656 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 660 302 | 552 993 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 756 735 | 6 601 613 |
| Summa skulder | | 18 115 442 | 19 205 632 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 39 464 926 | 38 374 566 |

Ad

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 | 1,96 |
| -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.

AO

Not 1 Rörelsens intäkter

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter bostäder | 6 421 392 | 6 421 392 |
| Hyror | 8 500 | 8 600 |
| | <u>6 429 892</u> | <u>6 429 992</u> |
| Övriga rörelseintäkter | | |
| Övriga avgifter | - | 397 |
| Övriga intäkter | 13 546 | 19 377 |
| | <u>13 546</u> | <u>19 774</u> |
| Summa | 6 443 438 | 6 449 766 |

Not 2 Drift

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ei | 142 402 | 148 221 |
| Uppvärmning | 734 730 | 816 158 |
| Vatten | 340 012 | 350 357 |
| Renhållning | 175 589 | 161 637 |
| Löpande underhåll | 286 662 | 720 374 |
| Fastighetservice | 293 672 | 406 105 |
| Fastighetsförsäkring | 121 938 | 116 579 |
| Kommunikation | 260 736 | 260 647 |
| Fastighetsavgift | 145 824 | 140 064 |
| Summa | 2 501 565 | 3 120 142 |

Not 3 Övriga externa kostnader

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förvaltning | 148 923 | 145 288 |
| Juridiska kostnader | 37 491 | - |
| Arvode extern revisor | 15 375 | 13 800 |
| Medlemsverksamhet | 65 583 | 29 664 |
| Summa | 267 372 | 188 752 |

Not 4 Personalkostnader och arvoden

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden | 87 217 | 82 437 |
| Ersättning utöver styrelsearbete | 33 174 | 20 154 |
| Lön | 54 412 | 47 494 |
| Sociala kostnader | 32 334 | 37 183 |
| Summa | 207 137 | 187 268 |
| <i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i> | <i>1 241</i> | <i>1.368</i> |

Övriga arvoden avser valberedning samt studieorganisatör.

Medelantalet anställda

Föreningen har en deltidsanställd på fem procent samt några timanställda.

AD

Not 5 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 45 770 816 | 45 546 289 |
| Årets investeringar markanläggningar | - | 224 527 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 45 770 816 | 45 770 816 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -12 052 995 | -11 052 552 |
| Årets avskrivningar | -895 630 | -1 000 443 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -12 948 625 | -12 052 995 |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark | 1 625 000 | 1 625 000 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark | 1 625 000 | 1 625 000 |
| Utgående redovisat värde | 34 447 191 | 35 342 821 |
| varav byggnader | 32 822 191 | 33 717 821 |
| 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 | 74 000 000 | 18 200 000 | 92 200 000 |
| Summa | 74 000 000 | 18 200 000 | 92 200 000 |

Not 6 Pågående nyanläggning

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------|----------------|------------|
| Årets anskaffningar fasader | 485 762 | - |
| Vid årets slut | 485 762 | - |

Renovering av en tegelfasad har gjorts under året. Mindre kostnad återstår.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 520 085 | 526 313 |
| Årets försäljningar/utrangeringar | - | -6 228 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 520 085 | 520 085 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -520 085 | -524 538 |
| Årets avskrivningar | - | -1 775 |
| Årets försäljningar/utrangeringar | - | 6 228 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -520 085 | -520 085 |
| Utgående redovisat värde | - | - |

Ac

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Andel i HSB Nordvästra Skåne | 500 | 500 |
| Summa | 500 | 500 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Ränta | Bindning ränta | Bindning lån | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------|--------|----------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek | 1,42 % | 2022-12-30 | 2022-12-30 | - | 1 941 816 |
| Stadshypotek | 1,05 % | 2023-06-01 | 2023-06-01 | 2 017 064 | 2 157 064 |
| Stadshypotek | 4,11 % | 2027-09-30 | 2027-09-30 | 2 579 000 | 2 679 000 |
| Swedbank Hypotek | 0,91 % | 2026-09-25 | 2026-09-25 | 1 249 991 | 1 349 991 |
| Stadshypotek | 0,95 % | 2026-06-30 | 2026-06-30 | 2 724 900 | 2 884 900 |
| Swedbank Hypotek | 0,73 % | 2025-08-25 | 2025-08-25 | 2 227 000 | 2 311 000 |
| Swedbank Hypotek | 0,89 % | 2024-10-25 | 2024-10-25 | 2 550 000 | 2 700 000 |
| Stadshypotek | 1,50 % | 2023-03-30 | 2023-03-30 | 1 835 064 | 2 075 064 |
| Stadshypotek | 4,03 % | 2028-12-30 | 2028-12-30 | 1 781 816 | - |
| Summa | | | | 16 964 835 | 18 098 835 |
| Varav kortfristig del | | | | -4 606 128 | -5 494 816 |
| Varav långfristig del | | | | 12 358 707 | 12 604 019 |

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 6 758 835 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Uttaga fastighetsinteckningar | 34 027 000 | 34 027 000 |
| Varav obelånade | -7 259 000 | -7 259 000 |
| Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut | 26 768 000 | 26 768 000 |

AD

Underskrifter

Ängelholm, 2023 - 02-20.




Miroslav Kuljanin



Britt-Marie Fjärreskog



Per Holst




Peter Stuesson




Christer Berggren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 02 - 24.



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor



Alexandra Ong
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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

As

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 2022 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 revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Den föreningsvalda revisorn är inte vald vid namn på stämman.

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:

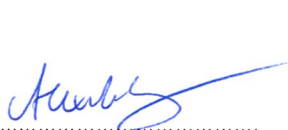
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 24/2-2023



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

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 avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Likviditet

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

Slutligen

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



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne