



HSB Brf Kungsgården i Ängelholm

ÅRSREDOVISNING

2023

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

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

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Kungsgården i Ängelholm, 716406-1496, har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1982. Föreningen har sitt säte i Ängelholm och äger fastigheten, inklusive marken, 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 juni 2023 och därefter har underhållsplanen uppdaterats. Under året har föreningen renoverat fasaden på en av byggnaderna.

För de närmsta tio åren planerar styrelsen renovering av fasader, tak- och stambyte med eventuell badrumsrenovering. Funderar ni på att renovera badrummen kontakta styrelsen.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 2 102 538 kr. Förra året var resultatet 2 180 551 kr. Den siste december 2023 var behållningen på avräkningskontot hos HSB Nordvästra Skåne 1 311 585 kr. Föreningen har även likvida medel i Handelsbanken och SBAB som tillsammans uppgår till 3 081 140 kr.

1 januari 2024 höjdes årsavgifterna med 2 % och uppgår därefter till 699,37 kr/m². *fl*

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2023.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Miroslav Kuljanin, ordförande

Britt-Marie Fjärreskog

Per Holst

Christer Berggren


Peter Sturesson

Revisorer har varit Afrodita Cristea från 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. Breven har även delats ut och anslagits i kvartershuset. Vi har uppmärksammat HSBs 100-årsjubileum genom en medlemsaktivitet i augusti. I övrigt har fritidsverksamheten 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 tre bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 135 och vid årets slut 133.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	6 562	6 430	6 430	6 431
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 103	2 181	1 730	2 059
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 938	1 866	1 230	1 668
Soliditet (%)	60	54	50	45
Årsavgift (kr/kvm)	686	672	672	672
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	-	-	-
Energikostnad el, värme, VA (kr/kvm)	129	127	138	122
Lån (kr/kvm)	1 490	1 776	1 895	2 132
Räntekänslighet (%)	2	3	3	3
Sparande (kr/kvm)	352	-	-	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	17 366	18 681	17 095	16 063

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Nyckeltalen beräknas på bostadsytan som är 9 553 kvm.

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

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd som inte är en del av den normala verksamheten.

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 %

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 355 800		1 389 620	16 423 514	2 180 551
Disposition enligt stämmobeslut				2 180 551	-2 180 551
Till fond för yttre underhåll			500 000	-500 000	
Från fond för yttre underhåll*			-335 506	335 506	
Årets resultat					2 102 538
Vid årets slut	1 355 800		1 554 114	18 439 571	2 102 538

*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	2 102 538	2 180 551
Från fond för yttre underhåll*	335 506	185 857
Till fond för yttre underhåll**	-500 000	-500 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 938 044	1 866 408

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

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	18 439 571
Årets resultat	2 102 538
Balanseras i ny räkning	20 542 109

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. *h*

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		6 561 512	6 429 892
Övriga rörelseintäkter		98 881	13 546
Summa rörelsens intäkter		6 660 393	6 443 438
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 572 551	-2 501 565
Planerat underhåll		-335 506	-185 857
Övriga externa kostnader	3	-256 231	-267 372
Personalkostnader och arvoden	4	-205 053	-207 137
Avskrivningar		-928 499	-895 631
Summa rörelsens kostnader		-4 297 840	-4 057 562
Rörelseresultat		2 362 553	2 385 876
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		46 694	8 852
Räntekostnader och liknande resultatposter		-306 709	-214 177
Summa finansiella poster		-260 015	-205 325
Resultat efter finansiella poster		2 102 538	2 180 551
Årets resultat		2 102 538	2 180 551

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	34 176 054	34 447 191
Pågående nyanläggningar	6	42 357	485 762
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		34 218 411	34 932 953
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		34 218 911	34 933 453
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		38 906	20 464
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 311 585	4 328 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		212 028	182 322
Summa kortfristiga fordringar		1 562 519	4 531 473
Kassa och bank	9	3 081 140	-
Summa omsättningstillgångar		4 643 659	4 531 473
SUMMA TILLGÅNGAR		38 862 570	39 464 926

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		1 355 800	1 355 800
Fond för yttre underhåll		1 554 114	1 389 620
Summa bundet eget kapital		2 909 914	2 745 420
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		18 439 571	16 423 513
Årets resultat		2 102 538	2 180 551
Summa fritt eget kapital		20 542 109	18 604 064
Summa eget kapital		23 452 023	21 349 484
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	11 091 771	12 358 707
Summa långfristiga skulder		11 091 771	12 358 707
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	3 144 000	4 606 128
Leverantörsskulder		434 559	441 921
Aktuella skatteskulder		13 443	14 604
Övriga skulder		26 977	33 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		699 797	660 302
Summa kortfristiga skulder		4 318 776	5 756 735
Summa skulder		15 410 547	18 115 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 862 570	39 464 926

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 102 538	2 180 551
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	<u>928 499</u>	<u>895 631</u>
	3 031 037	3 076 182
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 031 037	3 076 182
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-48 147	-16 964
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>24 169</u>	<u>43 810</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 007 059	3 103 028
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad	-171 600	-
Pågående byggnadsverksamhet	<u>-42 357</u>	<u>-485 762</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-213 957	-485 762
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-2 729 064</u>	<u>-1 134 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 729 064	-1 134 000
Årets kassaflöde	64 038	1 483 266
Likvida medel vid årets början	4 328 687	2 845 421
Likvida medel vid årets slut	4 392 725	4 328 687

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. *h*

Not 1 Rörelsens intäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	6 549 912	6 421 392
Hyror	11 600	8 500
	<u>6 561 512</u>	<u>6 429 892</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	98 881	13 546
	<u>98 881</u>	<u>13 546</u>
Summa	6 660 393	6 443 438

I årsavgiften ingår värme och vatten samt TV-avgift och bredband.

I övriga intäkter ingår ersättning för elstöd med 69 459 kr. Övriga intäkter är bland annat återbäring från Länsförsäkringar samt ersättning för medlemsaktivitet från HSB.

Not 2 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ei	192 217	142 402
Uppvärmning	757 816	734 730
Vatten	285 165	340 012
Renhållning	190 105	175 589
Löpande underhåll	251 231	286 662
Fastighetservice	350 997	293 672
Fastighetsförsäkring	131 740	121 938
Kommunikation	260 736	260 736
Fastighetsavgift	152 544	145 824
Summa	2 572 551	2 501 565

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltning	157 434	148 923
Juridiska kostnader	7 219	37 491
Arvode extern revisor	16 500	15 375
Medlemsverksamhet	75 078	65 583
Summa	256 231	267 372

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	93 440	87 217
Ersättning utöver styrelsearbete	37 091	33 174
Lön	43 381	54 412
Sociala kostnader	31 141	32 334
Summa	205 053	207 137
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>1 361</i>	<i>1 241</i>

Medelantalet anställda

Föreningen har en deltidanställd på fem procent samt några timanställda.



Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	45 770 816	45 770 816
Årets investeringar	657 362	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	46 428 178	45 770 816
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 948 625	-12 052 995
Årets avskrivningar	-928 499	-895 630
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 877 124	-12 948 625
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 625 000	1 625 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 625 000	1 625 000
Utgående redovisat värde	34 176 054	34 447 191
varav byggnader	32 551 054	32 822 191
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:

- Utredning fasadrenovering och renovering av tegelfasad på en byggnad (20 år)
- 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

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	485 762	-
Årets anskaffningar fasader	213 957	485 762
Överfört till byggnader	-657 362	-
Vid årets slut	42 357	485 762

Utredning av fasadrenovering samt renovering av etapp 1 har slutförts under året och bokats om till byggnader. Utgående saldo avser etapp 2.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	520 085	520 085
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	520 085	520 085
Ingående ackumulerade avskrivningar	-520 085	-520 085
Utgående ackumulerade avskrivningar	-520 085	-520 085
Utgående redovisat värde	-	-

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
e-Kapitalkonto	1 013 730	-
Affärskonto	2 500	-
Placeringskonto SHB	1 000 000	-
SBAB	1 064 910	-
Summa	3 081 140	-

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	3,86 %	2029-06-01	2029-06-01	1 877 064	2 017 064
Stadshypotek	4,11 %	2027-09-30	2027-09-30	2 479 000	2 579 000
Swedbank Hypotek	0,91 %	2026-09-25	2026-09-25	1 149 991	1 249 991
Stadshypotek	0,95 %	2026-06-30	2026-06-30	2 564 900	2 724 900
Swedbank Hypotek	0,73 %	2025-08-25	2025-08-25	2 143 000	2 227 000
Swedbank Hypotek	0,89 %	2024-10-25	2024-10-25	2 400 000	2 550 000
Stadshypotek	1,50 %	2023-03-30	2023-03-30 löst		1 835 064
Stadshypotek	4,03 %	2028-12-30	2028-12-30	1 621 816	1 781 816
Summa				14 235 771	16 964 835
Varav kortfristig del				-3 144 000	-4 606 128
Varav långfristig del				11 091 771	12 358 707

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. Även beräknad amortering för nästa år är 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

	2023-12-31	2022-12-31
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

Underskrifter

Ängelholm, 2024 -02-26 .



Miroslav Kuljanin



Britt-Marie Fjärreskog



Per Holst

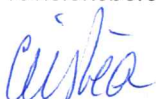


Peter Sturesson



Christer Berggren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 03 - 19



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. 769622-7169

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungsgården i Ängelholm för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar


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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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. 

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 Ångelholm för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 tryggt 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.

Malmö den 19/03 2024



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodita Cristea
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 kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Likviditet

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

Slutligen

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



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne