



ÅRSREDOVISNING 2021-2022

HSB Brf Vinkeln i Helsingborg

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 Vinkeln i Helsingborg, 743000-0955 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Vinkeln är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som bildades år 1953.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Oxen 3 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Tranemansgatan 38, Vagnmansgatan 9 och Övre Nytorgsgatan 85 A-B.

Föreningen har 31 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 1 729 kvm samt 6 hyresrättslokaler om totalt 167 kvm.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 4 st
- 2 rum & kök: 18 st
- 3 rum & kök: 9 st

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Föreningen har bland annat installerat grindar för att öka säkerheten (2018/2019), installerat fiber (2017), renoverat burspråken (2017), installerat nytt inpasseringssystem (2015), genomfört takbyte och vindsutbyggnad (2011), byte till säkerhetsdörrar (2011), balkongrenovering (2007), fönsterbyte (2005) samt gjort stambyte och badrumsrenovering (2002).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadageenlig fastighetsbesiktning är utförd av HSB Skåne under våren 2022. Underhållsplanen är uppdaterad i samband med besiktningen.

Inga större underhållsåtgärder har utförts under året.

För de närmsta tio åren planeras följande underhåll/investeringar:

- byte elstam
- dagvattenledningar & värmesystem
- åtgärder fasad
- byte entrépartier

Ekonomi

Årets resultat blev 496 895 kr, jämfört med 505 937 kr förra året.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den 31 augusti 2022 var behållningen 1 324 159 kr.

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 3 % per 1 oktober 2022.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 januari 2022.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Robin Bengtsson, ordförande
Mikko Parviainen
Johan Johnsson
Björn Kleiman
Eleonor Axelsson

Revisorer

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon föreningsvald revisor, platsen har varit vakant. Extern revisor har varit utsedd av HSB Riksförbund.

Information och aktiviteter

Medlemmarna har fått kallelse till årsstämma och informationsbrev om vad som pågår i fastigheten.

Mål för verksamheten

Föreningen har som mål för sin verksamhet att vara en god fastighetsägare där de boende känner trivsel och trygghet. Föreningen ska ha ett klimatsmart förhållningssätt och titta på hur fastigheten kan moderniseras kontinuerligt. Målet ska omsättas i handling genom att:

- Följa de lagar och regler som omger fastighetsägandet.
- Arbeta med ett långsiktigt förvaltande.
- Arbeta för att sänka föreningens omkostnader.
- Vid beslut beakta miljöpåverkan och att inte väsentligt förvanska byggnadens utseende.
- Fräscha upp gårdsmiljön.
- Se över föreningens samtliga avtal.
- Att vara en bra fastighetsägare med hjälp av aktivt brandskyddsarbete.
- Utveckla föreningen med moderna lösningar och teknik.

Övrigt information

Styrelsen uppmanar medlemmarna att anmäla sitt intresse/ställa upp för val som styrelseledamot inför stämman/på stämman. Det är viktigt att alla hjälps åt och bor man i en bostadsrättsförening innebär det både deltagande och gemensamt ansvar.

Utveckling av föreningens verksamhet

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtit (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och vid årets slut var medlemsantalet 41. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 725	1 687	1 652	1 621
Resultat efter finansiella poster (tkr)	497	506	405	266
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	446	463	384	359
Soliditet (%)	56	52	43	39
Årsavgift (kr/kvm)	992	972	954	935
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	364	351	347	382
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	179	166	155	158
Lån (kr/kvm)	2 043	2 242	2 807	3 038
Räntekänslighet i %	2	3	3	4
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	18 415	17 966	15 846	13 629

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

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

5	< 4 %
4	4 - 7 %
3	7 - 10 %
2	10 - 20 %
1	> 20 %

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. Övriga nyckeltal beräknas på bostads- och lokalytan som är på 1896 kvm. Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	42 585	1 489 930	1 233 727	1 489 589	505 937
Disposition enligt stämmobeslut				505 937	-505 937
Till fond för yttre underhåll			63 000	-63 000	
Från fond för yttre underhåll			-12 450	12 450	
Årets resultat					496 895
Vid årets slut	42 585	1 489 930	1 284 277	1 944 976	496 895

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	496 895	505 937
Från fond för yttre underhåll*	12 450	12 175
Till fond för yttre underhåll**	-63 000	-55 000
Resultat efter disposition av underhåll	446 345	463 112

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 944 976,00
Årets resultat	<u>496 895,92</u>
Balanseras i ny räkning	2 441 871,92

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	1 725 467	1 687 055
Övriga rörelseintäkter		-	18 790
Summa rörelsens intäkter		1 725 467	1 705 845
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-689 674	-665 090
Planerat underhåll		-12 450	-12 175
Övriga externa kostnader	3	-95 970	-96 246
Personalkostnader och arvoden	4	-65 316	-59 229
Avskrivningar		-322 628	-322 628
Summa rörelsens kostnader		-1 186 038	-1 155 368
Rörelseresultat		539 429	550 477
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		548	552
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 082	-45 092
Summa finansiella poster		-42 534	-44 540
Resultat efter finansiella poster		496 895	505 937
Årets resultat		496 895	505 937

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	8 005 170	8 327 798
Pågående nyanläggningar	6	750	750
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		8 005 920	8 328 548
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 006 420	8 329 048
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		15 944	15 218
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 324 159	865 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 227	19 506
Summa kortfristiga fordringar		1 360 330	900 569
Summa omsättningstillgångar		1 360 330	900 569
SUMMA TILLGÅNGAR		9 366 750	9 229 617

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		42 585	42 585
Upplåtelseavgifter		1 489 930	1 489 930
Fond för yttre underhåll		1 284 277	1 233 728
Summa bundet eget kapital		2 816 792	2 766 243
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 944 976	1 489 589
Årets resultat		496 895	505 937
Summa fritt eget kapital		2 441 871	1 995 526
Summa eget kapital		5 258 663	4 761 769
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	2 772 482	2 138 600
Summa långfristiga skulder		2 772 482	2 138 600
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	1 101 098	2 113 176
Leverantörsskulder		49 880	33 814
Aktuella skatteskulder		4 574	3 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		180 053	178 926
Summa kortfristiga skulder		1 335 605	2 329 248
Summa skulder		4 108 087	4 467 848
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 366 750	9 229 617

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 byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	%
- Byggnader	2,2 %

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 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar.

Nedskrivningar 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

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 714 583	1 680 971
Hyror	65 124	63 516
Hyresbortfall	-54 240	-57 432
	<u>1 725 467</u>	<u>1 687 055</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	-	18 790
	<u>-</u>	<u>18 790</u>
Summa	1 725 467	1 705 845

Årsavgifterna höjdes med 2 % per 1 oktober 2021.

Övriga intäkter föregående år avser återbäring/ersättning från Länsförsäkringar.

Not 2 Drift

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Energi (sedan 2021 är el & värme sammanslaget under energi)	265 453	250 352
Vatten	73 254	64 062
Renhållning	36 231	46 197
Löpande underhåll	52 547	36 198
Fastighetservice/fastighetsförvaltning	164 044	161 658
Fastighetsförsäkring	27 120	36 915
Kommunikation	21 186	21 750
Fastighetsavgift/-skatt	49 839	47 958
Summa	689 674	665 090

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Förvaltningskostnader	66 196	69 848
Arvode extern revisor	13 600	13 650
Medlemsverksamhet	16 174	12 748
Summa	95 970	96 246

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Styrelse	49 700	45 068
Sociala kostnader	15 616	14 161
Summa	65 316	59 229

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen med 0,70 inkomstbasbelopp. Föreningen har totalgranskning av Borevision varför inget arvode till föreningsvald revisor utbetalats.

Medelantalet anställda

Ingen anställd personal förekommer.

Not 5 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	14 361 462	14 361 462
Årets investeringar:	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	14 361 462	14 361 462
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 069 607	-5 746 979
Årets avskrivningar	-322 628	-322 628
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 392 235	-6 069 607
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	35 943	35 943
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	35 943	35 943
Utgående redovisat värde	8 005 170	8 327 798
varav byggnader	7 969 227	8 291 855
varav mark	35 943	35 943

I tidigare om- och tillbyggnader ingick följande:

- Dörrar och grindar 2019
- Burspråk fasader 2017
- Fiberinstallation 2017
- Passagesystem 2015
- Takbyte och vindsutbyggnad år 2011
- Säkerhetsdörrar år 2011
- Balkongrenovering år 2007
- Fönsterbyte år 2005
- Stambyte och badrumsrenovering år 2002
- Miljöhus år 1998
- Miljöhus år 1987

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	16 200 000	8 600 000	24 800 000
Hyreshus lokaler	275 000	-	275 000
Summa	16 475 000	8 600 000	25 075 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början	750	7 500
Årets anskaffningar stambyte	-	-
Föregående års anskaffningar	-	-
Överfört till om- och tillbyggnader,	-	-
Vid årets slut	750	7 500

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-08-31	2021-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-08-31	2021-08-31
Stadshypotek	0,76%	2025-09-30	2025-09-30	872 511	952 511
Stadshypotek	1,11%	2026-09-30	2026-09-30	802 480	882 480
Stadshypotek	2,73%	2027-04-30	2027-04-30	932 500	992 500
Stadshypotek	0,73%	2023-07-30	2023-07-30	826 102	929 302
Stadshypotek	0,80%	2024-07-30	2024-07-30	439 987	494 983
Summa				3 873 580	4 251 776

varav kortfristig del 1 101 098 2 113 176

varav långfristig del 2 772 482 2 138 600

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 ska den del av lånen som förfaller inom ett år redovisas som kort skuld. Även amorteringar för kommande år redovisas som kortfristig skuld.

Beräknad skuld om fem år är 1 982 600 kr. Eventuella nya lån för finansiering av kommande underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	8 962 155	8 963 155
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	8 962 155	8 963 155

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen det datum som framgår av våra underskrifter.

Helsingborg,

Robin Bengtsson

Mikko Parviainen

Johan Johnsson

Eleonor Axelsson

Björn Kleiman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift

Carl Fagergren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557483774464

Dokument

116 Vinkeln årsredovisning 2022 sign.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2022-12-20 16:03:51 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE2)

Färdigställt 2022-12-22 14:04:36 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE2)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Robin Bengtsson (RB2)

Robin.bengtsson@choice.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROBIN BENGTSSON"

Signerade 2022-12-22 10:39:52 CET (+0100)

Mikko Parviainen (MP2)

mikko.m.p.parviainen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKKO PARVIAINEN"

Signerade 2022-12-22 13:54:05 CET (+0100)

Björn Kleiman (BK2)

contact@bjornkleiman.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN OLOF KLEIMAN"

Signerade 2022-12-21 10:04:39 CET (+0100)

Johan Johnsson (JJ2)

johnsson.johan@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN JOHNSSON"

Signerade 2022-12-20 23:07:36 CET (+0100)

Eleonor Axelsson (EA2)

eleonor.axelsson@hotmail.com

Carl Fagergren (CF2)

carl.fagergren@borevision.se



Verifikat

Transaktion 09222115557483774464



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELEONOR AXELSSON"
Signerade 2022-12-20 18:16:41 CET (+0100)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Gustaf Wilhelm Fagergren Fagergren"
Signerade 2022-12-22 14:04:36 CET (+0100)*

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vinkeln i Helsingborg, org.nr. 743000-0955

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vinkeln i Helsingborg för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vinkeln i Helsingborg för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övrig upplysning

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Vid föreningsstämman 20220113 utsågs ingen föreningsvald revisor. Jag har, till följd av att ingen förtroendevald revisor utsetts, utfört en utökad granskning.

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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Carl Gustaf Wilhelm Fagergren Fagergren

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19860429xxxx

IP: 84.55.xxx.xxx

2022-12-22 13:03:19 UTC



Dokumentets identitet är säkerställt genom Penneo. Dokumentet är signerat med Penneo. Dokumentet är signerat med Penneo.

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

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 omfördelning 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