



ÅRSREDOVISNING 2021-2022

HSB Brf Liljan 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 Liljan i Helsingborg, 743000-1185 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med år 2014 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K3 (K=kategori).

Föreningen äger fastigheten Sländan 17 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag som bildades år 1944 enligt IL (1999:1229) och har sitt säte i Helsingborg. Adressen är: Buntmakaregatan 1-5 och Bjäregatan 3.

Föreningen har 41 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 050,5 m².

År 1997 har föreningen gjort stambyte.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 19 st
- 1 rum & pentry, 1 st
- 2 rum & kök, 18 st
- 3 rum & kök, 3 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen 5 juli 2022. Underhållsplan uppdaterades under hösten 2021.

Under året har följande underhållsåtgärder utförts:

-Byte av fönster och balkongdörrar

Föreningen har inga större underhållsåtgärder planerade för de närmaste åren.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 208 302 kr. Förra året var resultatet 483 773 kr.

Föreningen har under året tagit lån på 5 miljoner för att bekosta delar av fönsterbytet.

Årsavgiften höjdes senast med 2% 2021-10-01.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 22 februari 2022.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: James Hultin, ordförande
Gustav Hedenborg
Patricia Zembal
Hanna Andersson

Suppleant: Elia Flink
Viktor Lagnéus

Revisorer har varit Fredrik Jönsson, revisorssuppleant Åsa Knutsson samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund

Information och aktiviteter

Information till medlemmar och boende

- Information till medlemmarna har utgått vid behov.

Mål för verksamheten

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

- Att stärka föreningens identitet genom att behålla husets 40-tals karaktär samt att verka för ett på lång sikt gott boende med hög kvalitet och låga avgifter.
- Skapa god sammanhållning i föreningen.

Målen ska uppnås genom att arbeta med underhåll, underhållsplan och frågor kring trivsel och trygghet samt en så lång som möjligt optimering av driften utan att göra avkall på den övergripande målsättningen. Sammanhållning genom facebooksidea, gårdsfester och gemensamma aktiviteter

Utveckling av föreningens verksamhet, beslutat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 56 och vid räkenskapsårets slut 56. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter i samma förening har man ändå bara en röst på stämman.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 746	1 709	1 678	1 671
Resultat efter finansiella poster (tkr)	208	484	558	80
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	211	468	487	280
Soliditet (%)	50%	96%	96%	86%
Årsavgift (kr/kvm)	849	832	817	809
Drift (kr/kvm)	430	406	395	483
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	205	213	194	268
Lån (kr/kvm)	2 390	-	-	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	23 216	20 559	20 429	17 446

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

Kr/kvm beräknas utifrån totalytan på 2050,5 kvm.

Förändringar 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	35 185		523 237	3 817 671	483 773
Disposition enligt stämmobeslut				483 773	-483 773
Till fond för yttre underhåll			80 000	-80 000	
Från fond för yttre underhåll			-83 171	83 171	
Årets resultat					208 302
Vid årets slut	35 185		520 066	4 304 615	208 302

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	208 302	483 773
Från fond för yttre underhåll*	83 171	51 791
Till fond för yttre underhåll**	-80 000	-68 000
Resultat efter disposition av underhåll	211 473	467 564

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 304 615,00
Årets resultat	208 301,74
Balanseras i ny räkning	4 512 916,74

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	1		
Nettoomsättning		1 745 802	1 709 222
Övriga rörelseintäkter		6 426	-
Summa rörelsens intäkter		1 752 228	1 709 222
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-882 182	-836 987
Planerat underhåll		-83 171	-51 791
Övriga externa kostnader	3	-193 868	-143 334
Personalkostnader och arvoden	4	-102 208	-113 911
Avskrivningar		-243 785	-81 592
Summa rörelsens kostnader		-1 505 214	-1 227 615
Rörelseresultat		247 014	481 607
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 119	2 166
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 831	-
Summa finansiella poster		-38 712	2 166
Resultat efter finansiella poster		208 302	483 773
Årets resultat		208 302	483 773

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	8 108 275	1 864 337
Pågående nyanläggningar		-	1 922 821
Summa materiella anläggningstillgångar		8 108 275	3 787 158
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 108 775	3 787 658
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		12 151	21 764
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 085 640	1 232 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	10 707	10 277
Summa kortfristiga fordringar		2 108 498	1 264 635
Summa omsättningstillgångar		2 108 498	1 264 635
SUMMA TILLGÅNGAR		10 217 273	5 052 293

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		35 185	35 185
Fond för yttre underhåll		520 066	523 237
Summa bundet eget kapital		555 251	558 422
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		4 304 615	3 817 671
Årets resultat		208 302	483 773
Summa fritt eget kapital		4 512 917	4 301 444
Summa eget kapital		5 068 168	4 859 866
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	4 730 000	-
Summa långfristiga skulder		4 730 000	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	170 000	-
Leverantörsskulder		82 604	41 632
Aktuella skatteskulder		5 893	4 401
Övriga skulder		1 608	1 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	159 000	144 786
Summa kortfristiga skulder		419 105	192 427
Summa skulder		5 149 105	192 427
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 217 273	5 052 293

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.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

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

Not 1 Rörelsens intäkter

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 740 990	1 706 849
Övriga avgifter	4 812	2 373
	<u>1 745 802</u>	<u>1 709 222</u>
Övriga Rörelseintäkter		
Övriga intäkter	6 426	-
Summa	1 752 228	1 709 222

Not 2 Drift

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Energi	323 478	338 938
Vatten	97 904	98 823
Renhållning	32 875	33 847
Löpande underhåll	40 489	30 089
Fastighetservice	221 689	173 181
Fastighetsförsäkring	31 692	30 782
Kommunikation	71 776	71 508
Fastighetsavgift/-skatt	62 279	59 819
Summa	882 182	836 987

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Förvaltningskostnader	114 850	116 348
Advokatkostnader	40 569	-
Arvode extern revisor	12 000	10 125
Medlemsverksamhet	26 449	16 861
Summa	193 868	143 334

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Styrelsearvode	34 500	45 600
Vicevärd	48 000	48 000
Föreningsvald revisor	1 500	1 500
Valberedning	2 000	2 000
Sociala kostnader	16 208	16 811
Summa	102 208	113 911

Not 5 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	4 599 466	4 599 466
Årets investeringar	6 487 723	-
Årets avyttringar/utrangeringar	-113 383	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	10 973 806	4 599 466
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 760 779	-2 679 187
Årets avskrivningar	-243 785	-81 592
Årets återföring avskrivningar vid utrangering	113 383	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 891 181	-2 760 779
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	25 650	25 650
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	25 650	25 650
Utgående redovisat värde	8 108 275	1 864 337
varav byggnader	8 082 625	1 838 687
varav mark	25 650	25 650

Föreningen skriver av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnader ingick värmeanläggning, kabel-TV och ombyggnad av vattenstammar. Årets investeringar är byte av fönster och balkongdörrar. Utrangering avser utbyta fönster.

Pågående nyanläggning

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början	1 922 821	39 265
Årets anskaffningar fönster	4 564 902	1 883 556
Överfört till om- och tillbyggnader	-6 487 723	-
Vid årets slut	-	1 922 821

Årets anskaffningar avser kostnader för fönster- och balkongdörrsbyte.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	18 400 000	10 200 000	28 600 000
Summa	18 400 000	10 200 000	28 600 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsförsäkring	10 707	10 277
Summa	10 707	10 277

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-08-31	2021-08-31
Stadshypotek	1,19	2026-12-01	2026-12-01	1 720 000	-
Stadshypotek	1,05	2025-12-30	2025-12-30	1 475 000	-
Stadshypotek	0,87	2024-10-30	2024-10-30	1 705 000	-
Summa				4 900 000	-
varav kortfristig del				170 000	-
varav långfristig del				4 730 000	-

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt SrfU8 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är också att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 4 050 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

	2022-08-31	2021-08-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Uttaga fastighetsinteckningar	5 000 000	3 475 300
varav i eget förvar	-	-3 475 300
Summa	5 000 000	-

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Förutbetalda avgifter och hyror	139 123	135 286
Räntekostnader lån	8 877	-
BoRevision	11 000	9 500
Summa	159 000	144 786

Digital underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter.

Helsingborg,

James Hultin

Gustav Hedenborg

Hanna Andersson

Patricia Zembal

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Fredrik Jönsson
Av föreningen vald revisor

Carl Fagergren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557483300319

Dokument

104 Liljan årsredovisning 2022 digital sign.pdf
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2022-12-13 11:31:03 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2022-12-14 12:24:23 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

James Hultin (JH)
james65hbg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders James Christian Hultin"
Signerade 2022-12-13 11:36:20 CET (+0100)

Gustav Hedenborg (GH)
gustav.hedenborg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Gustav Hedenborg"
Signerade 2022-12-13 12:42:47 CET (+0100)

Patricia Zembal (PZ)
patricia.zembal@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRICIA ZEMBAL"
Signerade 2022-12-13 12:04:10 CET (+0100)

Hanna Andersson (HA)
andersson_hanna@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hanna Andersson"
Signerade 2022-12-13 11:53:06 CET (+0100)

Fredrik Jönsson (FJ)
fredrikjoensson@live.se

Carl Fagergren (CF)
Personnummer 8604294150
carl.fagergren@borevision.se



Verifikat

Transaktion 09222115557483300319



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIK JÖNSSON"
Signerade 2022-12-13 21:11:23 CET (+0100)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Gustaf Wilhelm Fagergren Fagergren"
Signerade 2022-12-14 12:24:23 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 Liljan i Helsingborg, org.nr. 743000-1185

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Liljan i Helsingborg för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Jönsson
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557483300484

Dokument

104 Liljan Revisionsberättelse 2022 digital sign .pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2022-12-13 11:32:25 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2022-12-14 12:23:56 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Fredrik Jönsson (FJ)

fredrikjoensson@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK JÖNSSON"

Signerade 2022-12-13 21:14:02 CET (+0100)

Carl Fagergren (CF)

carl.fagergren@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Gustaf Wilhelm Fagergren Fagergren"

Signerade 2022-12-14 12:23:56 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>



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 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 omfördning 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