

ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Bostadsrättsförening

Eddan

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

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

Har du rätt försäkring?

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

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

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 det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour, som är öppen helfria vardagar kl. 9–15, på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Eddan i Helsingborg, 716406-7410 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1977 och har sitt säte i Helsingborg. Föreningen äger fastigheten Eddan 4 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten ligger på Ättekullagatan 6-22 i Helsingborg.

Föreningen har 222 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 14 944 kvm samt 4 smålokaler om totalt 70 kvm. Föreningen har även 111 garage och 128 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök:	9st
2 rum & kök:	113 st
3 rum & kök:	87 st
4 rum & kök:	13 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg. Föreningen har även brandskyddsavtal och trygghetspaket med Anticimex.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fastighetsbesiktning skedde i samband med uppdatering av underhållsplanen 1 juli 2021.

Under året har följande underhåll utförts:

- Renovering av fasader (inklusive nya inglasningar) och entréer (med plats för permobiler)
- byte av passersystem.
- ny mangel i tvättstuga 1.
- ny torktumlare i tvättstuga 3

Följande underhållsåtgärder planeras inom de närmaste åren:

- OVK- besiktning.
- Avloppspolning.
- Byte av värmecentral,
- omläggning av asfaltsgångar.
- Stambyte om c:a 6-7 år (inklusive badrumsrenovering)

Ekonomi

Årets resultat blev ca 3 304 tkr, jämfört med ca 3 729 tkr förra året. Föreningen höjde senast sina årsavgifter med 5% 2021-01-01.

Resultat efter disposition av underhåll blev 3 068 tkr, jämfört med 3 431 tkr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Föreningen har beslutat om höjda årsavgifter med 4% från och med 2022-01-01.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Vid årets slut var behållningen 7 668 284 kr.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-03 genom poströstning

Styrelse

Vid årets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Eskil Johansson, ordförande
Hans Holst
Leif Petersson
Dastan Rashid
Lars-Ove Fredriksson
Lena Andersson
Jenny Bowman Lindell

Revisorer har varit Håkan Åsberg med Hans-Erik Duch som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Katarina Pongratz.

Information och aktiviteter

Föreningen har informerat medlemmarna genom informationsblad och information på hemsidan. All information som gått ut om fasadrenoveringen läggs ut på hemsidan.

Föreningen undersöker i samverkan med grannföreningarna om möjligheten till solfångare samt återvinning av frånluft för att sänka förbrukningskostnader och för att öka föreningens miljömedvetenhet.

Föreningens mål

Genom lyhördhet för de boendes intressen och önskemål ska föreningen arbeta aktivt med frågor kring trivsel, trygghet, grannsämja, långsiktig miljöhänsyn och god ekonomi.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 264 och vid räkenskapsårets slut 265. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	11 204	10 690	10 107	9 807
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 304	3 729	3 251	3 597
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	3 068	3 431	2 911	3 106
Soliditet	28%	39%	73%	64%
Årsavgift (kr/kvm)	691	658	639	620
Drift (kr/kvm)	400	344	358	315
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	138	135	136	134
Lån (kr/kvm)	5 085	2 365	456	655
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	24 123	21 923	19 638	17 709
Räntekänslighet	7,2%	3,5%	1,1%	1,6%

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr per kvm utifrån totalytan på 15 014 kvm.

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 %

Förändring Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 192 000		5 157 122	17 275 252	3 728 537
Disposition enligt stämmobeslut				3 728 537	-3 728 537
Till fond för yttre underhåll			456 000	-456 000	
Från fond för yttre underhåll			-220 552	220 552	
Årets resultat					3 303 667
Vid årets slut	1 192 000		5 392 570	20 768 341	3 303 667

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	3 303 667	3 728 537
Från fond för yttre underhåll*	220 552	274 603
Till fond för yttre underhåll**	-456 000	-572 000
Resultat efter disposition av underhåll	3 068 219	3 431 140

* 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	20 768 341,00
Årets resultat	3 303 666,96
Balanseras i ny räkning	24 072 007,96

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		11 204 348	10 689 654
Övriga rörelseintäkter		241 494	163 159
Summa rörelsens intäkter		11 445 842	10 852 813
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-6 007 117	-5 169 245
Planerat underhåll		-220 552	-274 603
Övriga externa kostnader	3	-536 379	-674 310
Personalkostnader och arvoden	4	-261 677	-197 201
Avskrivningar		-595 594	-602 826
Summa rörelsens kostnader		-7 621 319	-6 918 185
Rörelseresultat		3 824 523	3 934 628
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 462	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-526 318	-206 103
Summa finansiella poster		-520 856	-206 091
Resultat efter finansiella poster		3 303 667	3 728 537
Årets resultat		3 303 667	3 728 537

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 734 883	21 330 477
Pågående nyanläggningar		82 433 242	38 710 169
Summa materiella anläggningstillgångar		103 168 125	60 040 646
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		103 168 625	60 041 146
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 002	10 775
Övriga fordringar	7	42 200	50 480
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		7 668 284	9 637 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	224 141	214 644
Summa kortfristiga fordringar		7 936 627	9 912 959
Summa omsättningstillgångar		7 936 627	9 912 959
SUMMA TILLGÅNGAR		111 105 252	69 954 105

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 192 000	1 192 000
Fond för yttre underhåll		5 392 570	5 157 122
Summa bundet eget kapital		6 584 570	6 349 122
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		20 768 341	17 275 252
Årets resultat		3 303 667	3 728 537
Summa fritt eget kapital		24 072 008	21 003 789
Summa eget kapital		30 656 578	27 352 911
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	72 300 000	31 795 000
Summa långfristiga skulder		72 300 000	31 795 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 045 000	3 710 209
Leverantörsskulder		2 830 975	6 020 864
Aktuella skatteskulder		30 215	46 045
Övriga skulder	10	45 524	26 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 196 960	1 002 518
Summa kortfristiga skulder		8 148 674	10 806 194
Summa skulder		80 448 674	42 601 194
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 105 252	69 954 105

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.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
- Byggnader	1,49 %

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. Beskattnings sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex 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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	10 621 898	10 120 248
Hyror	582 450	569 406
	11 204 348	10 689 654
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	59 100	59 400
Övriga intäkter	182 394	103 759
	241 494	163 159
Summa	11 445 842	10 852 813

Not 2 Drift

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Energi	1 519 390	1 502 400
Vatten	555 722	517 214
Renhållning	206 464	181 728
Löpande underhåll	1 329 613	565 016
Fastighetsservice	1 260 374	1 205 827
Fastighetsförsäkring	309 022	387 110
Kommunikation	389 432	388 417
Vicevärdstjänst	80 463	71 555
Fastighetsavgift	356 637	349 978
Summa	6 007 117	5 169 245

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. För föreningen beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kontorsmaterial	1 460	-
Förvaltningskostnader	391 210	408 644
Lagsökningskostnader	45 491	109 719
Arvode extern revisor	20 625	19 417
Medlemsavgifter	77 593	136 530
Summa	536 379	674 310

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Lön	34 284	-
Styrelsearvoden	142 800	141 902
Ersättning utöver styrelsearbete	28 365	21 470
Föreningsvald revisor	12 852	6 386
Övriga arvoden	-	1 514
Sociala kostnader	43 376	25 929
Summa	261 677	197 201

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	40 047 100	40 047 100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	40 047 100	40 047 100
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 955 623	-19 360 029
Årets avskrivningar	-595 594	-595 594
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 551 217	-19 955 623
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 239 000	1 239 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 239 000	1 239 000
Utgående redovisat värde	20 734 883	21 330 477
varav byggnader	19 495 883	20 091 477
varav mark	1 239 000	1 239 000

Föreningen skriver av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är 715 835 kr.

I tidigare om- och tillbyggnader ingick:

- Miljöhus 2012
- Hissar 2006, 2007, 2008 och 2009
- Treglasfönster 1991 och 1993
- Garage 1990
- Kabel TV 1987
- Plåtfront lägenhetsförråd 1986

Pågående nyanläggning

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	38 710 169	1 171 349
Balkonger och fasader	43 723 073	37 538 820
Vid årets slut	82 433 242	38 710 169

Balkong och fasadprojektet planeras att vara klart under våren 2022 och beräknas kosta ca 83 miljoner.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	114 000 000	41 000 000	155 000 000
Hyreshus lokaler	1 177 000	2 097 000	3 274 000
Summa	115 177 000	43 097 000	158 274 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	42 200	50 480
Summa	42 200	50 480

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	224 141	214 644
Summa	224 141	214 644

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	1,21%	2028-06-01	2028-06-01	14 550 000	14 850 000
Stadshypotek	0,73%	2025-10-30	2025-10-30	14 700 000	15 000 000
Stadshypotek	1,49%	2022-03-30	2022-03-30	2 545 000	2 665 000
Stadshypotek	0,64%	2025-01-30	2025-01-30	14 775 000	-
Stadshypotek	1,20%	2021-06-30	2021-06-30	-	1 424 940
Stadshypotek	1,43%	2021-06-01	2021-06-01	-	1 565 269
Stadshypotek	0,62%	2024-04-30	2024-06-30	14 850 000	-
Stadshypotek	0,54%	2023-07-30	2023-07-30	14 925 000	-
Summa				76 345 000	35 505 209
varav kortfristig del				4 045 000	3 710 209
varav långfristig del				72 300 000	31 795 000

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till ca 68 245 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	78 465 000	35 800 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	78 465 000	35 800 000

Not 10 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Moms	4 816	5 006
Personalens källskatt och sociala avgifter	408	2 852
Förvaltade medel	40 300	18 700
Summa	45 524	26 558

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Arvode BoRevision AB	20 000	19 000
Räntekostnader lån	76 605	37 401
Förutbetalda avgifter och hyror	1 100 355	946 117
Summa	1 196 960	1 002 518

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg

Eskil Johansson

Lena Andersson

Hans Holst

Dastan Rashid

Lars-Ove Fredriksson

Jenny Bowman Lindell

Leif Petersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår underskrift.

Håkan Åsberg
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557467084490

Dokument

176 Eddan sign 2021.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2022-04-12 13:53:03 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2022-04-12 21:28:37 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Eskil Johansson (EJ)

eskil.johansson@skanska.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Bengt Eskil Johansson"

Signerade 2022-04-12 20:34:04 CEST (+0200)

Hans Holst (HH)

hansholst@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Åke Holst"

Signerade 2022-04-12 14:53:24 CEST (+0200)

Lena Andersson (LA)

rogerolena@outlook.com

Leif Petersson (LP)

pleif36@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF
SVEN ERIK PETERSSON"

Signerade 2022-04-12 19:58:15 CEST (+0200)

Lars-Ove Fredriksson (LF)

ilo.fredriksson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS OVE FREDRIKSSON"

Signerade 2022-04-12 14:12:40 CEST (+0200)

Jenny Bowman Lindell (JBL)

bowmanlindell@gmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557467084490



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA ANDERSSON"
Signerade 2022-04-12 14:00:15 CEST (+0200)

Dastan Rashid (DR)
dastanrashid95@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Dastan Rashid"
Signerade 2022-04-12 16:12:28 CEST (+0200)

Afrodita Cristea (AC)
afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2022-04-12 21:28:37 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENNY BOWMAN LINDELL"
Signerade 2022-04-12 21:02:37 CEST (+0200)

Håkan Åsberg (HÅ)
hakan-asberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN ÅSBERG"
Signerade 2022-04-12 20:12:21 CEST (+0200)

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



Verifikat

Transaktion 09222115557467084490

på: <https://scribe.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Eddan i Helsingborg, org.nr. 716406-7410

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eddan i Helsingborg för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisörernas 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 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, förfälskning, 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 Eddan i Helsingborg för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 trygghetssätt.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelser 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.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Åsberg
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557467084693

Dokument

176 Revisionsberättelse.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2022-04-12 13:54:49 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2022-04-12 21:28:23 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Afrodita Cristea (AC)

Personnummer 6907098864

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2022-04-12 21:28:23 CEST (+0200)

Håkan Åsberg (HÅ)

hakan-asberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"HÅKAN ÅSBERG"

Signerade 2022-04-12 20:09:38 CEST (+0200)

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>



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There is no text or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

Eget kapital utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Kassa och bank är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne