



HSB Brf Lergöken i Ängelholm

# ÅRSREDOVISNING

2024

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](https://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](https://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Lergöken i Ängelholm, 739400-0645 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1948. Föreningen har sitt säte i Ängelholm. Föreningen äger fastigheten Solrosen 1, inklusive marken, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten finns på Planteringsvägen 5 A-E och Åsbogatan 33 A-D i Ängelholm.

Föreningen har 51 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 3 142 kvm och 16 lokaler på totalt 520 kvm (uthyrd yta), varav 3 affärslokaler och 1 vicevärdskontor med gillestuga. Föreningen har även 22 parkeringsplatser samt två laddplatser för snabbare laddning och tre laddstolpar för laddning av t.ex. hybridbilar.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 2 rum & kök: 27 st
- 3 rum & kök: 24 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

## *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

### **Underhåll**

Stadageenlig fastighetsbesiktning har utförts av styrelsemedlemmar med hjälp av hantverkare löpande under året. Fastigheterna konstaterades vara i gott skick. Föreningens underhållsplan har uppdaterats hösten 2024.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- plåtinklädning av alla gavelspetsar inkl entréer
- två skyltfönster är utbytta hos Lindas fotvård
- nytt reglersystem till värmecentralen
- högtryckstvättat balkonger, entréer mm.

Underhåll som kommer att ske inom de närmsta fem till tio åren är:

- byte expansionskärl
- renovering av gillestugan och kontoret
- fortsatt renovering av källarlokalerna
- uppdatera bredbandet

### **Ekonomi**

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne samt ett fasträntekonto hos Svenska handelsbanken. Vid årets slut var den sammanlagda behållningen ca 3 358 000 kr. Under året har årsavgifterna höjts med 3%. Styrelsen har beslutat att ingen höjning på årsavgifterna ska göras 2025.

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2024.

## Styrelse

Vid årets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Seved Seger, ordförande  
Jeanette Panter  
Gunilla Wettergren

## Revisorer

Enligt föreningens stadgar ska en revisor utses av föreningsstämman och en revisor av HSB Riksförbund. Stämman beslutade att utse Kurth Engwall som föreningsvald revisor på 1 år. BoRevision AB är utsedd av HSB riksförbund.

## Övrigt

Vicevärd har varit Seved Seger.

## Information och aktiviteter

Medlemmarna har fått Lergöksbladet, samt löpande information vid entréer.

## Mål för verksamheten

Styrelsen har som mål att stärka föreningens identitet på bostadsmarknaden. Det ska vara attraktivt att flytta till HSB Brf Lergöken. Ständig översyn av grönområden och arkitektur samt genomförande av de förändringar som krävs. Målet ska uppnås genom att styrelsen tillsammans med medlemmarna har kontroll över föreningens kostnader. Styrelsen ska även arbeta aktivt med frågor kring trivsel, trygghet, arkitektur, trädgård och "det första intrycket". Styrelsen ska även vara lyhörda gentemot medlemmarnas önskemål.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59, varav 52 röstberättigade. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 58, varav 52 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 811	2 722	2 678	2 589
Resultat efter finansiella poster (tkr)	525	665	720	430
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	720	750	700	516
Soliditet (%)	86	84	79	75
Årsavgift (kr/kvm)	781	758	758	736
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	87	87	-	-
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	202	182	172	174
Skuldsättning (kr/kvm)	321	375	542	630
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	374	437	-	-
Sparande, kr/kvm	308	312	-	-
Räntekänslighet (%)	0	1	1	1
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	22 091	22 121	24 339	19 335

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Nyckeltalen beräknas på totalytan som är 3662 kvm.

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

I årsavgiften ingår värme, vatten och TV-avgift.

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll.

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 lokalyta som är 3 662 kvm. Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

### Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	63 865		608 492	8 439 968	664 793
Disposition enligt stämmobeslut				664 793	-664 793
Till fond för yttre underhåll			92 000	-92 000	
Från fond för yttre underhåll			-287 432	287 431	
Årets resultat					524 616
<b>Vid årets slut</b>	<b>63 865</b>		<b>413 060</b>	<b>9 300 192</b>	<b>524 616</b>

### Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	524 616	664 793
Från fond för yttre underhåll*	287 431	159 759
Till fond för yttre underhåll**	-92 000	-75 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>720 047</b>	<b>749 552</b>

\* 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	9 300 192,00
Årets resultat	524 615,90
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>9 824 807,90</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 811 204	2 721 551
Övriga rörelseintäkter		-	10 457
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>2 811 204</b>	<b>2 732 008</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-1 181 703	-1 067 591
Planerat underhåll		-287 431	-159 759
Övriga externa kostnader	3	-216 504	-195 479
Personalkostnader och arvoden	4	-315 323	-294 230
Avskrivningar		-316 718	-316 718
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 317 679</b>	<b>-2 033 777</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>493 525</b>	<b>698 231</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		63 517	4 277
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 426	-37 715
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>31 091</b>	<b>-33 438</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>524 616</b>	<b>664 793</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>524 616</b>	<b>664 793</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	8 556 995	8 873 712
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 556 995</b>	<b>8 873 712</b>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 557 495</b>	<b>8 874 212</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 464	1 182
Övriga fordringar		33 995	33 470
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 816 975	2 609 925
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 704	65 792
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 918 138</b>	<b>2 710 369</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	7	<b>1 541 079</b>	<b>-</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 459 217</b>	<b>2 710 369</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 016 712</b>	<b>11 584 581</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Insatser		63 865	63 865
Fond för yttre underhåll		413 060	608 491
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>476 925</b>	<b>672 356</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst		9 300 192	8 439 968
Årets resultat		524 616	664 793
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>9 824 808</b>	<b>9 104 761</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 301 733</b>	<b>9 777 117</b>
<b>Skulder</b>			
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut	8	974 979	1 174 979
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>974 979</b>	<b>1 174 979</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut		200 000	200 000
Leverantörsskulder		173 738	119 496
Aktuella skatteskulder		9 052	9 797
Övriga skulder		13 628	12 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		343 582	290 869
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>740 000</b>	<b>632 485</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>1 714 979</b>	<b>1 807 464</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 016 712</b>	<b>11 584 581</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	524 616	664 793
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	<u>316 718</u>	<u>316 717</u>
	<u>841 334</u>	<u>981 510</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>841 334</b>	<b>981 510</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-719	-7 024
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>107 513</u>	<u>-28 370</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>948 128</b>	<b>946 116</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	<u>-200 000</u>	<u>-611 663</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-200 000</b>	<b>-611 663</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>748 128</b>	<b>334 453</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 609 925</b>	<b>2 275 472</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 358 053</b>	<b>2 609 925</b>

## NOTER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde.

#### Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	1,84%
- Ombyggnader, Asfaltering	5%
- Laddstolpar	20%

### 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, t ex 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.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Avräkningskonto HSB klassificeras som likvida medel.

## Not 1 Rörelsens intäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	2 452 572	2 381 064
Hyror	336 556	312 139
Debiterad el IMD laddstolpar	22 076	28 348
	<u>2 811 204</u>	<u>2 721 551</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga avgifter	-	4 818
Övriga intäkter	-	5 639
	<u>-</u>	<u>10 457</u>
<b>Summa</b>	<b>2 811 204</b>	<b>2 732 008</b>

Årsavgifterna höjdes med 3% 1 januari 2024. Övriga avgifter består av avgift andrahandsupplåtelse. Övriga intäkter består av återbäring Länsförsäkringar. I årsavgiften ingår värme, vatten och TV-avgift.

## Not 2 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
EI	102 594	88 380
Uppvärmning	479 536	455 820
Vatten	157 748	123 519
Renhållning	43 421	52 997
Löpande underhåll	72 233	57 729
Fastighetsservice	146 424	117 440
Fastighetsförsäkring	61 850	54 002
Kommunikation	23 477	23 284
Fastighetsavgift/skatt	94 420	94 420
<b>Summa</b>	<b>1 181 703</b>	<b>1 067 591</b>

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 taxeringsvärdet. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningskostnader	170 978	148 054
Arvode extern revisor	13 381	11 062
Medlemsavgifter	32 145	36 363
<b>Summa</b>	<b>216 504</b>	<b>195 479</b>

I förvaltningskostnader ingår bland annat administrativ förvaltning och kostnader i samband med stämmor och styrelsemöten.

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Lön	46 420	28 545
Styrelsearvoden	79 176	76 568
Ersättning utöver styrelsearbete	73 250	75 400
Vicevärdsarvoden	65 976	64 486
Föreningsvald revisor	7 314	7 074
Sociala kostnader	43 187	42 157
<b>Summa</b>	<b>315 323</b>	<b>294 230</b>

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen med 1,05 inkomstbasbelopp. Vid fler än sex möten per år utgår ersättning med 350 kr per möte. Arbete utöver styrelsearbete ersätts med 250 kr per timme. Arvode till föreningsvald revisor utgår med 0,097 inkomstbasbelopp. Föreningen har en vicevärd och inga anställda.

#### Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 201 584	17 201 584
Årets investeringar	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 201 584	17 201 584
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 377 872	-8 061 155
Årets avskrivningar	-316 718	-316 717
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 694 590	-8 377 872
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	50 000	50 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	50 000	50 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 556 994</b>	<b>8 873 712</b>
varav byggnader	8 506 995	8 823 712
varav mark	50 000	50 000

Från och med 2014 års bokslut skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är 349 631 kr.

I tidigare om- och tillbyggnader ingick:

- Laddstolpar 2020
- Asfaltering 2015
- Balkonger 2012
- Fasad 2012
- Fiber 2009
- Stambyte och badrumsrenovering 2003
- Fönster 2003
- Miljöhus 2002

#### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	20 800 000	6 200 000	27 000 000
Hyreshus lokaler	1 011 000	331 000	1 342 000
<b>Summa</b>	<b>21 811 000</b>	<b>6 531 000</b>	<b>28 342 000</b>

### Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 7 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga särskilda bankkonton	1 541 079	-
<b>Summa</b>	<b>1 541 079</b>	<b>-</b>

Avser placering på fasträntekonto hos Svenska handelsbanken.

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank Hypotek	2,56%	2026-04-30	2026-04-30	1 174 979	1 374 979
<b>Summa</b>				<b>1 174 979</b>	<b>1 374 979</b>

varav kortfristig del

	200 000	200 000
--	---------	---------

varav långfristig del

	974 979	1 174 979
--	---------	-----------

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom det som ska amorteras det kommande året.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 174 979 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	11 027 000	11 027 000
Varav obelånade	-	-
<b>Summa</b>	<b>11 027 000</b>	<b>11 027 000</b>

## Digitala underskrifter

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

Ängelholm,

Seved Seger

Jeanette Panter

Gunilla Wettergren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter.

Kurth Engwall  
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557542491304

## Dokument

141 Lergöken årsredovisning 2024 signering.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2025-03-25 14:49:44 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-03-31 13:05:37 CEST (+0200)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

Seved Seger (SS)

seved.seger@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"HELGE SEVED SEGER"

Signerade 2025-03-25 15:17:12 CET (+0100)

Gunilla Wettergren (GW)

gunilla.wettergren@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"GUNILLA WETTERGREN"

Signerade 2025-03-25 19:51:51 CET (+0100)

Jeannette Panter (JP)

nette@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JEANNETTE PANTER"

Signerade 2025-03-26 08:41:54 CET (+0100)

Kurt Engvall (KE)

info@affarsbyran-engvall.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"KURT HOLGER ENGVALL"

Signerade 2025-03-30 21:15:03 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557542491304

Thaha Osman (TO)  
*thaha.osman@borevision.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"THAHA OSMAN"  
Signerade 2025-03-31 13:05:37 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>



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lergöken i Ängelholm, org.nr. 739400-0645

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lergöken i Ängelholm för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

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 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 Lergöken i Ängelholm för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

0

Digitalt signerad av

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kurth Engwall  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557542491738

## Dokument

**141 Lergöken Revisionsberättelse 2024 signering.pdf**

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-03-25 14:51:55 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-03-31 13:05:03 CEST (+0200)

## Initierare

**HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)**

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

**Kurt Engvall (KE)**

info@affarsbyran-engvall.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"KURT HOLGER ENGVALL"

Signerade 2025-03-30 21:17:08 CEST (+0200)

**Thaha Osman (TO)**

thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"THAHA OSMAN"

Signerade 2025-03-31 13:05:03 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>



# 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 reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

## Likviditet

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

## Slutligen

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









**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne