



HSB Brf Eos

ÅRSREDOVISNING

2022-2023

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går årsavgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som 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) 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.

Styrelsen för Bostadsrättsförening HSB Brf Eos i Helsingborg, org.nr 769604-9761, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1999.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg med adress Kungshultsvägen 61-113, fastighetsbeteckningen Helsingborg grundvattnet 1.

Inflyttning skedde år 2001. Föreningen har 27 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 3 192 kvm.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

3 rum och kök: 10 st
4 rum och kök: 17 st

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 1 mars 2023 av professionell besiktningsman och underhållsplanen uppdaterades.

Under året har föreningen bytt 5 st värmepannor. Större arbete av marken på innegården har gjorts. Föreningen har även installerat 27 st separata elbilsaddare på respektive medlems parkeringsplats. Man har även erhållit bidrag från Naturvårdsverket för denna installation.

För de kommande åren planeras fortsatta byten av resterande värmepannor samt besiktning av tak.

Årets resultat blev cirka 146 000 kr, jämfört med cirka 71 000 kr förra året.

Avgifterna höjdes per 1 oktober 2022 med 3 %. Den 1 oktober 2023 höjs avgifterna med 15 %.

Medlemsinformation

Föreningen hade 43 medlemmar vid räkenskapsårets början och 41 medlemmar vid räkenskapsårets slut. Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 februari 2023.

Vid räkenskapsårets slut var styrelsens ledamöter Magnus Andersson (ordförande), Emma Hirell Appelfeldt och Christian Nordqvist. Pär Winberg avgick ur styrelsen 2023-07.

Revisorer har varit Alexander Blomqvist, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 347	2 279	2 218	2 218
Årets resultat, tkr	146	71	-176	-750
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	116	-476	-92	72
Soliditet (%)	52%	53%	52%	51%
Årsavgiftsnivå för bostäder (kr/kvm)	735	714	694	694
Drift- och fastighetskostnader (kr/kvm)	477	487	541	741
Lån (kr/kvm)	8 260	8 061	8 343	8 626
Överlåtelsevärde i genomsnitt (kr/kvm)	28 239	28 327	27 528	21 180

Resultat efter disposition av underhåll tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmsta tjugo åren. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Kr per kvm beräknas utifrån 3 192 kvm. Årsavgiften är exklusive el, vatten och värme.
Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året. Under året har 2 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	29 105 000		1 716 023	-1 650 049	70 942
Disposition enligt stämmobeslut				70 942	-70 942
Till fond för yttre underhåll			30 000	-30 000	
Årets resultat					145 780
Vid årets slut	29 105 000		1 746 023	-1 609 107	145 780

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	145 780	70 942
Från fond för yttre underhåll*	-	53 376
Till fond för yttre underhåll**	-30 000	-600 000
Resultat efter disposition av underhåll	115 780	-475 682

* 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	-1 609 107
Årets resultat	145 779
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-1 463 328

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 347 072	2 278 742
Övriga rörelseintäkter	2	1 147 914	348 656
Summa rörelseintäkter		3 494 986	2 627 398
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 523 161	-1 499 813
Planerat underhåll		-	-53 376
Övriga externa kostnader	4	-227 820	-116 287
Personalkostnader och arvoden	5	-67 334	-75 503
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 164 035	-534 461
Summa rörelsekostnader		-2 982 350	-2 279 440
Rörelseresultat		512 636	347 958
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 073	696
Räntekostnader och liknande resultatposter		-368 929	-277 712
Summa finansiella poster		-366 856	-277 016
Resultat efter finansiella poster		145 780	70 942
Resultat före skatt		145 780	70 942
Årets resultat		145 780	70 942

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		54 351 305	54 533 237
Inventarier, verktyg och installationer		1 600	3 199
Summa materiella anläggningstillgångar		54 352 905	54 536 436
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterbolag		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		54 353 405	54 536 936
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		-	1 015
Övriga fordringar	7	1 870 191	770 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 984	12 782
Summa kortfristiga fordringar		1 890 175	784 398
Summa omsättningstillgångar		1 890 175	784 398
SUMMA TILLGÅNGAR		56 243 580	55 321 334



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		29 105 000	29 105 000
Fond för yttre underhåll		1 746 023	1 716 023
Summa bundet eget kapital		30 851 023	30 821 023
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 609 107	-1 650 050
Årets resultat		145 780	70 942
Summa ansamlad förlust		-1 463 327	-1 579 108
Summa eget kapital		29 387 696	29 241 915
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	22 634 527	24 852 027
Summa långfristiga skulder		22 634 527	24 852 027
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	3 797 500	878 000
Leverantörsskulder		46 846	77 537
Aktuella skatteskulder		18 693	14 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		358 318	257 582
Summa kortfristiga skulder		4 221 357	1 227 392
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 243 580	55 321 334

NOTER

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas är det byte av redovisningsprincip. Dett har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket i Årsredovisningslagen.

HSB Bostadsrättsförening EOS i Helsingborg är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2022 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående årsredovisning.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker in viktad avskrivning, vilket baseras på komponentens respektive värde.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider tillämpas

Anläggningstillgångar

- Byggnader	1,89%
- Om- och tillbyggnader	6,85%
- Inventarier	20%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, ex. avkastning på en del placeringar.

Not 1 Nettoomsättning

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Årsavgifter bostäder	2 347 072	2 278 742
Summa	2 347 072	2 278 742

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Övriga avgifter	850 624	342 058
Erhållna bidrag, elstöd	293 824	-
Övriga intäkter	3 466	6 598
Summa	1 147 914	348 656

Övriga avgifter avser debiterade el- och vattenavgifter från medlemmarna.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
El	866 854	870 604
Vatten	83 091	89 096
Renhållning	37 519	43 836
Fastighetsservice	89 471	66 455
Försäkring	40 461	37 775
Kommunikation	13 011	13 968
Löpande underhåll	142 006	138 480
Fastighetsavgift	250 749	239 598
Summa	1 523 162	1 499 812

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Förvaltningskostnader	199 133	86 982
Arvode extern revisor	10 375	9 750
Medlemsverksamhet	18 312	19 555
Summa	227 820	116 287

Förvaltningskostnader avser bland annat administrativ och ekonomisk förvaltning, diverse inköp, kostnader för stämma/styrelsemöten samt övriga administrativa och juridiska tjänster.

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Styrelsearvoden	46 230	52 634
Föreningsvald revisor	2 500	3 500
Övriga arvoden	2 500	2 000
Sociala avgifter	16 104	17 369
Summa	67 334	75 503

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelse, valberedning och revisor med 50 000 kr, varav 2 500 kr var till ledamot i valberedning och föreningsvald revisor.

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	57 996 439	57 996 439
Årets investeringar	980 503	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	58 976 942	57 996 439
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 243 202	-4 710 341
Årets avskrivningar	-1 162 435	-532 861
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 405 637	-5 243 202
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 780 000	1 780 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 780 000	1 780 000
Utgående redovisat värde	54 351 305	54 533 237

Årets investering avser värmepannor samt elbilsaddstolpar

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	31 668 000	24 354 000	56 022 000
Summa	31 668 000	24 354 000	56 022 000

Inventarier, verktyg och installationer

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	52 947	52 947
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 947	52 947
Ingående ackumulerade avskrivningar	-49 748	-48 148
Årets avskrivningar	-1 599	-1 600
Korr utrangering tidigare år	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 347	-49 748
Utgående redovisat värde	1 600	3 199

Not 7 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Momsfordran	97 023	-
Skattekonto	276 658	17 570
Övrig fordran, bidrag Naturvårdsverket	317 844	-
Avräkning HSB NV Skåne	1 178 666	753 031
Summa	1 870 191	770 601

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-08-31	2022-08-31
Stadshypotek AB	0,77 %	2026-09-01	2026-09-01	6 680 000	6 840 000
Stadshypotek AB	1,42 %	2027-09-01	2027-09-01	3 453 195	3 951 195
Stadshypotek AB	1,14 %	2028-06-01	2028-06-01	6 659 666	6 759 666
Stadshypotek AB	1,05 %	2025-01-30	2025-01-30	6 581 666	6 581 666
Stadshypotek AB	1,15 %	2024-03-30	2024-03-30	1 507 500	1 597 500
Stadshypotek AB	4,55%	2023-10-10	2023-10-10	950 000	-
Stadshypotek AB	4,18%	2023-12-04	2024-06-03	600 000	-
Summa				26 432 027	25 730 027
Avgår kortfristig del				3 797 500	878 000
Varav långfristig del				22 634 527	24 852 027

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt är befintlig låneskuld cirka 22,1 miljoner kr om fem år.

Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Uttagna pantbrev i fastighet	31 246 000	31 246 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	31 246 000	31 246 000

Digitala underskrifter

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

Helsingborg,

Magnus Andersson

Emma Hirell Appelfeldt

Christian Nordqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Alexander Blomqvist
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund



Verifikat

Transaktion 09222115557506627526

Dokument

211 Eos årsredovisning 2023 digital sign.pdf

Huvuddokument

11 sidor

Startades 2023-12-12 13:14:21 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-12-18 11:09:31 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Magnus Andersson (MA)

magnusandersson85@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Magnus André Andersson"

Signerade 2023-12-12 13:31:41 CET (+0100)

Emma Hirell Appelfeldt (EHA)

emma.hirell.appelfeldt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"EMMA HIRELL APPELFELDT"

Signerade 2023-12-18 08:45:04 CET (+0100)

Christian Nordqvist (CN)

christian.nordqvist@fellowmind.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"CHRISTIAN NORDQVIST"

Signerade 2023-12-12 13:16:24 CET (+0100)

Alexander Blomqvist (AB)

alexander.blomqvist77@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ALEXANDER BLOMQVIST"

Signerade 2023-12-12 17:03:53 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557506627526

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2023-12-18 11:09:31 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 Eos i Helsingborg, org.nr. 769604-9761

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eos i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2022-31/08/2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2023 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 Eos i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2022-31/08/2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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:

- företaget 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 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

Alexander Blomqvist
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557506629782

Dokument

Revisionsberättelse - HSB Brf Eos i Hbg.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-12-12 13:32:31 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-12-18 11:08:58 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Alexander Blomqvist (AB)

alexander.blomqvist77@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ALEXANDER BLOMQVIST"

Signerade 2023-12-12 17:08:46 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2023-12-18 11:08:58 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 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