



ÅRSREDOVISNING 2021-2022

HSB Brf Huslyckan i Helsingborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går årsavgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Huslyckan i Helsingborg, 743000-1128 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enl IL (1999:1229) och har sitt säte i Helsingborg. Föreningen äger fastigheterna Huslyckan 3,4 och 5 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter, lokaler, garage och parkeringsplatser. Fastigheterna är geografiskt belägna i Helsingborg med adress: Domaregatan 2, 4, 6, 8, 10 och 12.

Inflyttning skedde under åren 1960-1961. Föreningen har 138 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 9.209,5 m², 27 mindre lokaler, 43 garage, 58 parkeringsplatser och 10 cykelplatser. Dessutom finns en samlingslokal och ett gym.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 2 rum & kök, 43 st
- 3 rum & kök, 75 st
- 4 rum & kök, 20 st

År 2008 har föreningen gjort en relining av avloppsstammarna, 2013 byttes tappvattenstammarna samt kulvertarna och 2018 byttes fönstren. 2020 färdigställdes omläggningen av takens ytskikt. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Besiktning har utförts av HSB Skåne i samband med att underhållsplanen uppdaterades 2021-12-20.

Under året har följande större åtgärder utförts:

- Ommålning av entré- och gavelfasaderna har slutförts under året.
- Arbetet med att åtgärda och måla samtliga yttre källartrappor har slutförts.
- Befintliga frånluftsfläktar byts ut fortlöpande till nya tryck- och temperaturstyrda. I dagsläget är samtliga fläktar förutom en utbytta.

Ovanstående åtgärder finns med i underhållsplanen

ASSA har beslutat att lägga vårt gamla låssystem i så kallad malpåse. Därför har föreningen bytt låssystem. Föreningens låscylindrar, inklusive lägenheternas låscylindrar, har bytts ut. Detta har inneburit att vi fått nya nycklar. I framtiden blir det både enklare och billigare att komplettera och tillverka nytt i det nya låssystemet.

Nu har Brf Huslyckan tagit ett stort kliv framåt i modernitet. Laddstolpe är införskaffad och redo att användas. Laddstolpen står på Serviceparkeringen utanför hus nummer 8. Stolpen har två uttag för laddning. Laddstolpen är kraftfull och har en möjlighet att ladda upp till 22 kWh, vilket innebär snabb laddning! Laddstolpen är endast tillgänglig för boende i Huslyckan.

För de närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder:

- Den bruna plåten på balkongfronterna på 2:a och 3:je våningarna ska ev. bytas ut till grå dito.

I övrigt finns endast mindre underhållsbehov. Byggnader och markanläggningar bedöms vara i gott skick.

Årsavgifterna höjdes senast 2021-10-01 med 1%. Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning med 2% from 2022-10-01.

Föreningen har inga lån.

Fastighetsavgiften/-skatten och avskrivningarna ligger på ungefär samma nivå som föregående år. Reserveringen till fond för yttre underhåll är 245 000 kr och baseras på föreningens underhållsplan.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 december 2021.

Styrelse

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Göran Svärd, ordförande
Robin Edman
Jonna Tapper
Ulrica Blom
Susanne Bermhagen
Rasmus Ahlgren Olsson
Arlinda Kciku

Revisorer

Revisor har varit Lisbeth Sjöberg och revisorsuppleant Ingrid Åkesson, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige

Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Göran Svärd med Robin Edman som suppleant.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 159 och slut var medlemsantalet 160. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man ändå bara en röst.

Tyvärr har Coronapandemin påverkat våra olika verksamheter negativt. Efter mars månad 2020 fram till april 2022 har tyvärr ingen verksamhet kunnat anordnats beroende på smittrisen.

Fr.o.m. april 2022 har följande aktiviteter anordnats tillsammans med brf Ångslyckan.

- Två välbesökta Måndagsträffar den 25 april och den 23 maj.
- Veckoträffar i vävstugan för vävning, syförening och canastaspel.
- En, alltid populär, bussresa till GEKÅS i Ullared har anordnats den 16 maj 2022.

Föreningsmål:

- Att genom väl underhållna hus och en tilltalande utemiljö bidra till en fortsatt ökning av bostädernas värde.
- Att ha gott renommé och vara en attraktiv förening att bo i.
- Att sträva efter att även fortsättningsvis kunna ha låga avgifter.
- Att underhålla föreningens egendom på ett professionellt sätt.

Dessa mål ska omsättas till handling genom att:

- Genom tydlig information till nuvarande och blivande medlemmar samt bostadssökande. Här är frågor kring ekonomi, trivsel, trygghet, miljö och första intrycket av största vikt.
- Genom att vara lyhörd för de boende och deras intresse.
- Genom att arbeta aktivt med avtal, underhållsplanering och driftsoptimering

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	6 683	6 600	6 931	6 730
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 330	1 331	1 923	1 804
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 735	1 955	2 048	2 282
Soliditet (%)	91%	91%	93%	89%
Årsavgift (kr/kvm)	713	706	693	679
Drift (kr/kvm)	380	360	358	347
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	148	136	142	137
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	22 450	22 414	18 913	20 707

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

Förändringar i Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	515 665		8 641 258	10 930 694	1 330 735
Disposition enligt stämmobeslut				1 330 735	-1 330 735
Till fond för yttre underhåll			245 000	-245 000	
Från fond för yttre underhåll			-649 971	649 971	
Årets resultat					1 329 587
Vid årets slut	515 665		8 236 287	12 666 400	1 329 587

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 329 587	1 330 735
Från fond för yttre underhåll*	649 971	855 025
Till fond för yttre underhåll**	-245 000	-231 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 734 558	1 954 760

* 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	12 666 400,00
Årets resultat	1 329 586,91
Balanseras i ny räkning	13 995 986,91

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		6 683 211	6 600 201
Övriga rörelseintäkter		319 256	339 506
Summa rörelsens intäkter		7 002 467	6 939 707
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 500 382	-3 326 032
Planerat underhåll		-649 971	-855 025
Övriga externa kostnader	3	-452 101	-485 285
Personalkostnader och arvoden	4	-290 914	-297 656
Avskrivningar		-785 022	-646 002
Summa rörelsens kostnader		-5 678 390	-5 610 000
Rörelseresultat		1 324 077	1 329 707
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 510	1 028
Summa finansiella poster		5 510	1 028
Resultat efter finansiella poster		1 329 587	1 330 735
Årets resultat		1 329 587	1 330 735

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	17 142 112	16 536 939
Pågående nyanläggningar		-	149 705
Summa materiella anläggningstillgångar		17 142 112	16 686 644
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 142 612	16 687 144
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 439	-
Övriga fordringar		31 146	32 661
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		7 692 293	6 825 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	45 178	43 274
Summa kortfristiga fordringar		7 775 056	6 900 956
Summa omsättningstillgångar		7 775 056	6 900 956
SUMMA TILLGÅNGAR		24 917 668	23 588 100

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		515 665	515 665
Fond för yttre underhåll		8 236 287	8 641 258
Summa bundet eget kapital		8 751 952	9 156 923
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		12 666 400	10 930 694
Årets resultat		1 329 587	1 330 735
Summa fritt eget kapital		13 995 987	12 261 429
Summa eget kapital		22 747 939	21 418 352
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		225 579	283 243
Aktuella skatteskulder		7 831	20 871
Övriga skulder		22 507	22 507
Fond för inre underhåll	7	1 286 212	1 248 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	627 600	594 611
Summa kortfristiga skulder		2 169 729	2 169 748
Summa skulder		2 169 729	2 169 748
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 917 668	23 588 100

Noter

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången 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, baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	2,27%
- Maskiner och inventarier	5 år

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 på basis av föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen och görs i årsbokslutet.

Inkomstskatt

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

Nedskrivning

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

Not 1 Rörelsens intäkter

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	6 576 589	6 506 134
Avsättning fond inre underhåll	-223 998	-223 998
Hyror	330 620	318 065
	<u>6 683 211</u>	<u>6 600 201</u>
Övriga rörelseintäkter		
El & vattenavgifter	279 499	280 793
Övriga intäkter	39 757	58 713
	<u>319 256</u>	<u>339 506</u>
Summa	7 002 467	6 939 707

El & vattenavgift avser inbetalningar från boende för lägenheternas el & vattenförbrukning.

Not 2 Drift

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Energi	1 091 177	1 042 766
Vatten	269 854	209 452
Renhållning	196 884	197 811
Löpande underhåll	517 750	499 451
Fastighetsservice	981 213	951 994
Fastighetsförsäkring	133 630	129 638
Tele- och datakommunikation	79 572	69 528
Fastighetsavgift/-skatt	230 302	225 392
Summa	3 500 382	3 326 032

Föreningen har individuell mätning på vatten. Under not 1 hittar ni inbetalningar som gjorts av boende under året.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Kreditupplysning	-	2 025
Kontorsmaterial	449	-
Förvaltningskostnader	319 768	325 884
Lagsökningskostnader	1 058	20 389
Juridiska åtgärder	33 787	65 987
Arvode extern revisor	14 625	14 250
Föreningsverksamhet/medlemsavgift	82 414	56 750
Summa	452 101	485 285

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Styrelsearvode	95 200	94 600
Milersättning	-	102
Vicevärd	143 460	143 460
Föreningsvald revisor	4 760	4 650
Valberedning	9 520	14 190
Sociala kostnader	37 974	40 654
Summa	290 914	297 656

Föreningen har inte haft någon anställd.

Not 5 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	33 117 031	33 117 031
Årets investeringar målning	1 390 195	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	34 507 226	33 117 031
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 920 092	-16 274 090
Årets avskrivningar	-785 022	-646 002
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 705 114	-16 920 092
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	340 000	340 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	340 000	340 000
Utgående redovisat värde	17 142 112	16 536 939
varav byggnader	16 802 112	16 196 939
varav mark	340 000	340 000

Pågående nyanläggning

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början	149 705	-
Årets anskaffningar	1 240 490	149 705
Överfört till om- och tillbyggnader	-1 390 195	-
Vid årets slut	-	149 705

Pågående nyanläggning avser målning av fasader.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	83 000 000	36 000 000	119 000 000
Hyreshus lokaler	985 000	1 083 000	2 068 000
Summa	83 985 000	37 083 000	121 068 000

Föreningen skriver av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt komponentindelad avskrivningsplan (K3). Den totala avskrivningen för byggnader, om- och tillbyggander är 785 022 kr. I tidigare om- och tillbyggnader ingick stammar och badrum sedan 2008.

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsförsäkring Länsförsäkringar	45 178	43 274
Summa	45 178	43 274

Not 7 Fond för inre underhåll

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början	1 248 516	1 293 251
Årets avsättning	223 998	223 998
Uttag under året	-186 302	-268 733
Vid årets slut	1 286 212	1 248 516

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Förutbetalda avgifter och hyror	612 600	580 111
Arvode Borevision	15 000	14 500
Summa	627 600	594 611

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen

Helsingborg 2022-

Göran Svärd

Robin Edman

Jonna Tapper

Ulrica Blom

Rasmus Ahlgren Olsson

Susanne Bermhagen

Arlinda Kciku

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Lisbeth Sjöberg
Föreningsvald revisor

Alexandra Ong
Borevision AB
Utsedd av HSB:s Riksförbund

Verifikat

Transaktion 09222115557481571017

Dokument

121 Huslyckan sign ÅR.pdf

Huvuddokument

11 sidor

Startades 2022-11-16 12:49:36 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2022-11-28 11:14:29 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Göran Svärd (GS)

huslyckan121@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GÖRAN FOLKE SVÄRD"

Signerade 2022-11-17 12:38:50 CET (+0100)

Robin Edman (RE)

robinedman@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROBIN EDMAN"

Signerade 2022-11-16 15:15:34 CET (+0100)

Susanne Bermhagen (SB)

susanne.bermhagen@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SUSANNE BERMHAGEN"

Signerade 2022-11-16 12:58:11 CET (+0100)

Jonna Tapper (JT)

jonna.tapper@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONNA TAPPER"

Signerade 2022-11-16 20:29:42 CET (+0100)

Ulrica Blom (UB)

ulricablom71@gmail.com

Arlinda Kciku (AK)

lindaaakciku@gmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557481571017



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ulrica Blom"
Signerade 2022-11-20 11:43:59 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ARLINDA KCIKU"
Signerade 2022-11-22 11:42:44 CET (+0100)

Rasmus Ahlgren Olsson (RAO)
rasmus.ahlgren.olsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RASMUS AHLGREN OLSSON"
Signerade 2022-11-16 12:51:08 CET (+0100)

Lisbeth Sjöberg (LS)
bettan_sj@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LIBETH SJÖBERG"
Signerade 2022-11-16 13:26:36 CET (+0100)

Alexandra Ong (AO)
alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA
MAN ALEXANDRA ONG"
Signerade 2022-11-28 11:14:29 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



Verifikat

Transaktion 09222115557481571017

på: <https://scribe.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Huslyckan i Helsingborg, org.nr. 743000-1128

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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 Huslyckan i Helsingborg för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lisbeth Sjöberg
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557482339302

Dokument

Revisionsberättelse - HSB Brf Huslyckan i
Helsingborg.pdf
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2022-11-28 11:03:24 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2022-11-28 11:14:23 CET (+0100)*

Initierare

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

Signerande parter

Lisbeth Sjöberg (LS)
bettan_sj@hotmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LISBETH SJÖBERG"
Signerade 2022-11-28 11:08:52 CET (+0100)*

Alexandra Ong (AO)
alexandra.ong@borevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA
MAN ALEXANDRA ONG"
Signerade 2022-11-28 11:14:23 CET (+0100)*

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



ORDLISTA

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Likviditet

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

Slutligen

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



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne