



HSB Bostadsrättsförening Ekorren i Höganäs

ÅRSREDOVISNING

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 ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

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

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



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ekorren i Höganäs, 769603-5638 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1999. Föreningen har sitt säte i Höganäs kommun och äger fastigheten, inklusive marken, Ekorren 18 i vilken man upplåter lägenheter. Fastigheten är geografiskt belägen i Höganäs med adress: Sundstorget.

Föreningen har 18 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 1565 m².

Föreningen har 12 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök, 4 st

3 rum & kök, 9 st

4 rum & kök, 5 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Större investeringar:

År 2014 - fasadunderhåll som innebär att fasaden byggts upp med luftspalt, s.k. tvåstegsfasad.

År 2020 - installation av fiber

År 2021 - byte av fasad (garantiåtgärder)

År 2023 - takrenovering

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Besiktning av fastigheten utfördes i juni 2023 av HSB Skåne. Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Under året har föreningen renoverat taket på fastighet, soprum och hiss kropp.

Förväntat framtida underhåll de närmsta tio åren är:

- Byte av ytterdörrar på loftgång, renovering av epoxyramper i samband med byte av ytterdörrar på loftgång

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 511 332 kr. Förra året var resultatet 383 691 kr.

Vid årets ingång hade föreningen 4 232 411 kr på sitt avräkningskonto hos HSB NV Skåne. Den sista december var behållningen 3 582 203 kr.

Den 1 januari 2024 höjdes årsavgifterna med 2 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma var 2023-05-10.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Hanne-Lise Edqvist, ordförande

Peter Andersson

Mats Hallberg Ljung

Sornpatsanun Bengtsson

Föreningsvald revisor har varit Alexandra Ong revisor från BoRevision AB, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund

Föreningsmål:

Vara en bra fastighetsägare.

Fortsatt förbättring av föreningens ekonomi.

Öka överlåtelsevärden.

Hur ska målen uppnås:

Lyhörddhet gentemot de boende, öppenhet med information samt gemensamma aktiviteter.

Fortlöpande kontroll av kostnader.

Långsiktig planering av resurser inför kommande behov och därmed en stabil avgiftsutveckling.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har en bostadsrätt överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 27, varav 19 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 831	1 758	1 757	1 754
Resultat efter finansiella poster, tkr	511	384	530	491
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	454	354	537	476
Soliditet, %	47	46	44	42
Årsavgift, kr/kvm	1 107	1 096	1 096	1 096
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	92	-	-	-
Energikostnad el, värme, VA, kr/kvm	204	190	193	182
Skuldsättning, kr/kvm	8 029	8 275	8 521	8 767
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	8 029	-	-	-
Sparande, kr/kvm	638	-	-	-
Räntekänslighet %	7	8	8	8

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Nyckeltalen beräknas på totalytan som är 1 565 kvm.

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

I årsavgiften ingår värme och vatten. Medlemmarna debiteras separat för el.

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med en procent. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är fem):

5	< 4 %
4	4 - 7 %
3	7 - 10 %
2	10 - 20 %
1	> 20 %

Förändringar i Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början*	5 504 198	107 800	677 788	4 395 397	383 691
Disposition enligt stämmobeslut				383 691	-383 691
Till fond för yttre underhåll			70 000	-70 000	
Från fond för yttre underhåll			-12 858	12 859	
Årets resultat					511 332
Vid årets slut	5 504 198	107 800	734 930	4 721 947	511 332

* I posten insatser ingår 2 500 000 kr som avser erlagda kapitalinsatser tidigare år.

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	511 332	383 691
Från fond för yttre underhåll*	12 858	35 339
Till fond för yttre underhåll**	-70 000	-65 000
Resultat efter disposition av underhåll	454 190	354 030

* 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	4 721 947
Årets resultat	511 332
Balanseras i ny räkning	5 233 279

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		1 830 579	1 787 054
Övriga rörelseintäkter		54 576	11 853
Summa rörelsens intäkter		1 885 155	1 798 907
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-528 964	-633 251
Planerat underhåll		-12 858	-35 339
Övriga externa kostnader	3	-130 033	-102 583
Personalkostnader och arvoden	4	-50 871	-50 784
Avskrivningar		-518 463	-454 193
Summa rörelsens kostnader		-1 241 189	-1 276 150
Rörelseresultat		643 966	522 757
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		52 120	3 149
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 754	-142 215
Summa finansiella poster		-132 634	-139 066
Resultat efter finansiella poster		511 332	383 691
Årets resultat		511 332	383 691

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	21 118 302	20 030 020
Summa materiella anläggningstillgångar		21 118 302	20 030 020
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		21 118 802	20 030 520
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	3 198
Övriga fordringar		70 474	28 874
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		3 582 203	4 232 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 154	24 220
Summa kortfristiga fordringar		3 722 831	4 288 703
Summa omsättningstillgångar		3 722 831	4 288 703
SUMMA TILLGÅNGAR		24 841 633	24 319 223

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 504 198	5 504 198
Upplåtelseavgifter		107 800	107 800
Fond för yttre underhåll		734 930	677 788
Summa bundet eget kapital		6 346 928	6 289 786
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		4 721 947	4 395 398
Årets resultat		511 332	383 691
Summa fritt eget kapital		5 233 279	4 779 089
Summa eget kapital		11 580 207	11 068 875
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	7 288 750	10 011 105
Summa långfristiga skulder		7 288 750	10 011 105
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	5 276 855	2 939 500
Leverantörsskulder		421 894	63 586
Aktuella skatteskulder		2 180	920
Övriga skulder		4 368	14 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		267 379	221 115
Summa kortfristiga skulder		5 972 676	3 239 243
Summa skulder		13 261 426	13 250 348
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 841 633	24 319 223

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	511 332	383 691
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	518 463	454 193
	<u>1 029 795</u>	<u>837 884</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 029 795	837 884
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-84 336	9 512
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	396 078	980
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 341 537	848 376
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 606 745	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 606 745	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-385 000	-385 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-385 000	-385 000
Årets kassaflöde	-650 208	463 376
Likvida medel vid årets början	4 232 411	3 769 035
Likvida medel vid årets slut	3 582 203	4 232 411

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen 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.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	%
-Byggnader	2,02

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.

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. Föreningen har ett skattemässigt underskott sedan tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår till 2 448 075 kr.

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.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 732 284	1 715 148
Hyror	45 316	42 624
Debitering medlemmar el	52 979	29 282
	<u>1 830 579</u>	<u>1 787 054</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	54 576	11 853
	<u>54 576</u>	<u>11 853</u>
Summa	1 885 155	1 798 907

I årsavgifterna ingår värme och vatten samt TV-avgift.

I posten övriga intäkter avser 43 598 kr utbetalning av elstöd från Skatteverket samt 5 748 kr ersättning från HSB för medlemsverksamhet.

Not 2 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Energi	106 500	248 907
Uppvärmning	171 101	-
Vatten	40 936	47 744
Renhållning	19 695	17 761
Löpande underhåll	51 938	181 884
Fastighetservice	78 754	79 982
Fastighetsförsäkring	21 856	20 283
Kommunikation	9 582	9 348
Fastighetsavgift	28 602	27 342
Summa	528 964	633 251

Från och med 2023 separeras el och fjärrvärme i redovisningen. Föregående år ingår både el och fjärrvärme i posten energi. I år ingår endast el i denna post och fjärrvärme redovisas på egen rad. I löpande underhåll föregående år ingår kostnad för vattenskada.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningskostnader	97 353	71 080
Arvode extern revisor	13 750	12 850
Medlemsverksamhet	18 930	18 653
Summa	130 033	102 583

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Sociala kostnader	10 871	10 784
Summa	50 871	50 784

Föreningen har ingen anställd personal. Enligt senaste stämma är arvodet till styrelsen 40 000 kr. Styrelsearvodet betalas ut en gång per år efter stämma.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	24 038 842	24 038 842
Årets investeringar	1 606 745	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	25 645 587	24 038 842
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 508 822	-4 054 629
Årets avskrivningar	-518 463	-454 193
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 027 285	-4 508 822
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	500 000	500 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	500 000	500 000
Utgående redovisat värde	21 118 302	20 030 020
varav byggnader	20 618 302	19 530 020
varav mark	500 000	500 000

I byggnader finns även följande investeringar som gjorts efter byte av regelverk till K3:

- Renovering av tak 2023
- Installation av fiber 2020 (kostnad 218 366 kr)
- Nya elmätare 2020 (kostnad 71 780 kr).
- Fasadrenovering 2014 (kostnad 2 382 306 kr)

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	19 400 000	5 000 000	24 400 000
Summa	19 400 000	5 000 000	24 400 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	1,03 %	2025-06-01	2025-06-01	2 880 000	3 080 000
Nordea hypotek	1,10 %	2024-05-22	2024-05-22	4 951 855	5 011 855
Stadshypotek	0,92 %	2026-04-30	2026-04-30	2 179 250	2 271 250
Stadshypotek	3,70 %	2028-03-30	2028-03-30	2 554 500	2 587 500
Summa				12 565 605	12 950 605
varav kortfristig del				-5 276 855	-2 939 500
varav långfristig del				7 288 750	10 011 105

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 10 640 605 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	18 900 000	18 900 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	18 900 000	18 900 000

Digitala underskrifter

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

Höganäs

Hanne-Lise Edqvist

Peter Andersson

Sornpatsanun Bengtsson

Mats Hallberg Ljung

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

Alexandra Ong
Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557515029998

Dokument

210 Ekorren ÅR 2023 digital sign.pdf
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2024-04-12 08:51:51 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2024-04-18 13:24:10 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Hanne-Lise Edqvist (HE)
hannelise@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hanne-Lise Edqvist"
Signerade 2024-04-12 09:18:33 CEST (+0200)

Peter Andersson (PA)
teamtlv@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRIS PETER MICHAEL ANDERSSON"
Signerade 2024-04-12 10:18:07 CEST (+0200)

Mats Hallberg Ljung (MHL)
22ljung@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS HALLBERG LJUNG"
Signerade 2024-04-16 16:18:26 CEST (+0200)

Sornpatsanun Bengtsson (SB)
sornpatsanun.bengtsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sornpatsanun Bengtsson"
Signerade 2024-04-18 11:31:13 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515029998

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEXANDRA ONG"
Signerade 2024-04-18 13:24:10 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THAHA OSMAN"
Signerade 2024-04-18 13:19:53 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 Ekorren i Höganäs, org.nr. 769603-5638

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ekorren i Höganäs för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

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 2023 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 avsnittet Revisorernas ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorernas ansvar

Våra 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 mina 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Ekorren i Höganäs för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Höganäs

Digitalt signerad av

Taha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexandra Ong
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ALEXANDRA ONG

Internrevisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: d2288dd44dc1fab86401b844a18cfffbbdcdfwxxx

IP: 212.247.xxx.xxx

2024-04-18 11:18:04 UTC



THAHA OSMAN

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: b962774ca75adaa71bb06f5cde8766e557e4wxxx

IP: 20.71.xxx.xxx

2024-04-18 11:19:42 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

ANTECKNINGAR

Lined area for notes with horizontal ruling lines.

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 årets 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