HSB Brf Vanja

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 bostadsrättsföreningar 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 Vanja i Helsingborg, 743000-1151 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1950. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheterna, inklusive marken, Sebran 14 och Vanja 18. I fastigheterna upplåter man lägenheter, lokaler, garage samt parkeringsplatser. Fastigheterna är geografiskt belägna i Helsingborg med adress: Jönköpingsgatan 31, 33, 35, 42, 44 och 46.

Inflyttning skedde år 1953. Föreningen har 120 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 6 658,5 m^2, 1 bostadsrättslokal (affärslokal) på 285 m^2, 6 affärslokaler samt ett antal mindre lokaler på 805 m^2. Föreningen har 34 garage och 38 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:
1 rum & kök, 10 st
2 rum & kök, 90 st
3 rum & kök, 19 st
4 rum & kök, 1 st

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

De senaste åren har föreningen bland annat genomfört stambyte med badrumsrenovering (2006), fönsterbyte (2010), renoverat utemiljön (2013 & 2015), renoverat garage- och parkeringsplatser (2017) och installerat säkerhetsdörrar (2019). Under 2020 har föreningen renoverat fasader och balkonger.

År 2015 installerades fiber och under 2020 har en gruppanslutning till Telia gjorts.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skåne i december 2022 och i samband med denna har underhållsplanen uppdaterats.

Under året har föreningens övernattningslägenhet färdigställts.

Följande större underhållsåtgärder planeras inom de närmsta åren:
- Byte av värmeledningar och radiatorer (2028/2029)

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 665 727 kr. Förra året var resultatet 1 035 376 kr. Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den siste augusti 2023 var behållningen 2 411 112 kr.

Den 1 januari 2024 höjs avgiften med 3 %.

Transaktion 09222115557503406341 Signerat BS, LE, CB, AKS, JaU, SL, CF, AO

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 november 2022 .

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Bo Stenqvist, ordförande
Johan af Uhr
Lena Engkvist
Catharina Bobeck
Anna Karin Sundell
Sara Ljungblom

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

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 145 och vid årets slut 144.

Flerårsöversikt

	2023	*2022*	*2021*	*2020*
Nettoomsättning (tkr)	6 947	6 900	6 883	6 843
Resultat efter finansiella poster (tkr)	666	1 035	2 525	1 261
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 124	1 150	2 546	1 278
Soliditet	41 %	38 %	36 %	30 %
Årsavgift (kr/kvm)	903	877	868	868
Drift (kr/kvm)	471	477	459	436
Energikostnad el, värme, VA (kr/kvm)	182	181	177	160
Lån (kr/kvm)	3 510	3 851	4 044	4 416
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	23 058	26 354	21 730	20 931
Räntekänslighet	4,3 %	4,9 %	5,2 %	5,6 %

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. Med undantag av årsavgiften beräknas nyckeltalen (kr/kvm) utifrån totalytan på 7 749 kvm.

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	227 835	620 000	3 803 025	13 311 144	1 035 376
Disposition enligt stämmobeslut				1 035 376	-1 035 376
Till fond för yttre underhåll			350 000	-350 000	
Från fond för yttre underhåll			-808 193	808 193	
Årets resultat					665 727
Vid årets slut	**227 835**	**620 000**	**3 344 832**	**14 804 713**	**665 727**

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

	2023	2022
Årets resultat	665 727	1 035 376
Från fond för yttre underhåll*	808 193	414 380
Till fond för yttre underhåll**	-350 000	-300 000
Resultat efter disposition av underhåll	**1 123 920**	**1 149 756**

* 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	14 804 713
Årets resultat	665 727
Balanseras i ny räkning	**15 470 440**

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-09-01-2023-08-31*	*2021-09-01-2022-08-31*
Rörelsens intäkter	*1*		
Nettoomsättning		6 946 868	6 900 333
Övriga rörelseintäkter		420 570	406 176
Summa rörelsens intäkter		7 367 438	7 306 509
Rörelsens kostnader			
Drift	*2*	-3 648 760	-3 693 668
Planerat underhåll		-808 193	-414 380
Övriga externa kostnader	*3*	-383 456	-309 993
Personalkostnader och arvoden	*4*	-187 216	-181 880
Avskrivningar		-1 303 773	-1 303 773
Summa rörelsens kostnader		-6 331 398	-5 903 694
Rörelseresultat		**1 036 040**	**1 402 815**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 701	777
Räntekostnader och liknande resultatposter		-375 014	-368 216
Summa finansiella poster		-370 313	-367 439
Resultat efter finansiella poster		**665 727**	**1 035 376**
Årets resultat		**665 727**	**1 035 376**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-08-31*	*2022-08-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	45 262 219	46 565 992
Pågående nyanläggningar	*6*	-	87 293
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		45 262 219	46 653 285
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*7*	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**45 262 719**	**46 653 785**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		24 876	12 566
Övriga fordringar		62 487	57 889
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 411 112	2 944 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		128 376	124 113
Summa kortfristiga fordringar		2 626 851	3 139 093
Summa omsättningstillgångar		**2 626 851**	**3 139 093**
SUMMA TILLGÅNGAR		**47 889 570**	**49 792 878**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-08-31*	*2022-08-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		227 835	227 835
Upplåtelseavgifter		620 000	620 000
Fond för yttre underhåll		3 344 832	3 803 024
Summa bundet eget kapital		4 192 667	4 650 859
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		14 804 713	13 311 144
Årets resultat		665 727	1 035 376
Summa fritt eget kapital		15 470 440	14 346 520
Summa eget kapital		**19 663 107**	**18 997 379**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*8*	17 036 440	26 631 150
Summa långfristiga skulder		17 036 440	26 631 150
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*8*	10 162 750	3 207 040
Leverantörsskulder		287 517	273 687
Aktuella skatteskulder		19 863	11 072
Övriga skulder		5 656	11 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		714 237	660 604
Summa kortfristiga skulder		11 190 023	4 164 349
Summa skulder		**28 226 463**	**30 795 499**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**47 889 570**	**49 792 878**

Transaktion 09222115557503406341 Signerat BS, LE, CB, AKS, JaU, SL, CF, AO

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
- Byggnader	2,44 %
- Om- och tillbyggnader	5 & 3,3 & 2,5 %
- Inventarier, verktyg och installationer	20 & 33 %

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

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

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

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

Transaktion 09222115557503406341 Signerat BS, LE, CB, AKS, JaU, SL, CF, AO

Not 1 Rörelsens intäkter

	2022-09-01-2023-08-31	*2021-09-01-2022-08-31*
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	5 952 935	5 820 717
Årsavgifter lokaler	405 404	396 140
Avgiftsbortfall	-67 404	-66 084
Hyror	655 933	749 560
	6 946 868	6 900 333
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	348 006	349 598
Övriga intäkter	72 564	56 578
	420 570	406 176
Summa	**7 367 438**	**7 306 509**

Övriga avgifter avser främst gruppanslutning till Telia som debiteras medlemmarna. Kostnaden redovisas i noten 2 under posten kommunikation. I posten övriga intäkter 2023 ingår utbetalning av elstöd med 57 016 kr.

Not 2 Drift

	2022-09-01-2023-08-31	*2021-09-01-2022-08-31*
Energi	1 112 292	1 115 881
Vatten	296 792	282 818
Renhållning	144 254	134 435
Löpande underhåll	349 783	506 860
Fastighetsservice	986 362	916 990
Fastighetsförsäkring	120 420	113 250
Kommunikation	391 657	384 635
Fastighetsavgift/-skatt	247 200	238 799
Summa	**3 648 760**	**3 693 668**

I posten fastighetsservice ingår även fastighetsförvaltning. I posten kommunikation ingår även telefoni samt bredband. Föreningen har sedan 2020 en gruppanslutning till Telia. Kostnaden debiteras medlemmarna och redovisas under noten 1 posten övriga avgifter.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-09-01-2023-08-31	*2021-09-01-2022-08-31*
Förvaltningskostnader	263 283	229 500
Juridiska kostnader	5 338	-
Arvode extern revisor	18 153	16 536
Medlemsverksamhet	96 682	63 957
Summa	**383 456**	**309 993**

I förvaltningskostnader ingår även inköp av inventarier till föreningens övernattningslägenhet samt provision till mäklare för uthyrning av lokal.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022-09-01-2023-08-31	*2021-09-01-2022-08-31*
Styrelsearvode	142 000	136 396
Ersättning utöver styrelsearvode	600	2 000
Sociala kostnader	44 616	43 484
Summa	**187 216**	**181 880**

Styrelsearvode betalas ut en gång per år. Senaste ubetalningen var i januari 2023 och ingen reservering är gjord för perioden därefter i bokslutet.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-08-31	*2022-08-31*
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	53 515 701	53 515 701
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	53 515 701	53 515 701
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 642 199	-16 338 426
Årets avskrivningar	-1 303 773	-1 303 773
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 945 972	-17 642 199
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	10 692 490	10 692 490
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	10 692 490	10 692 490
Utgående redovisat värde	**45 262 219**	**46 565 992**
varav byggnader	34 569 729	35 873 502
varav mark	10 692 490	10 692 490

Föreningen skriver av på byggnaderna enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3).
Årets investeringar avser kulvert, schakt, stenkistor, brunnar samt balkonginglasningar.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	*Byggnad*	*Mark*	***Totalt***
Hyreshus bostäder	56 000 000	26 000 000	**82 000 000**
Hyreshus lokaler	4 187 000	1 465 000	**5 652 000**
Summa	60 187 000	27 465 000	**87 652 000**

Not 6 Pågående nyanläggning

	2023-08-31	*2022-08-31*
Vid årets början	87 293	87 293
Kostnadsfört som underhåll	-87 293	-
Vid årets slut	**-**	**87 293**

Renovering av övernattningslokal.

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	*2022-08-31*
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	**500**	**500**

Transaktion 09222115557503406341 Signerat BS, LE, CB, AKS, JaU, SL, CF, AO

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Ränta*	*Bindning ränta*	*Bindning lån*	*2023-08-31*	*2022-08-31*
Stadshypotek	1,54 %	2023-12-30	2023-12-30	2 345 000	2 485 000
Stadshypotek	1,49 %	2024-01-30	2024-01-30	2 075 000	2 175 000
Stadshypotek	0,81 %	2025-03-01	2025-03-01	1 629 920	1 789 920
Stadshypotek	1,25 %	2029-03-30	2029-03-30	682 020	770 020
Stadshypotek	3,91 %	2028-06-01	2028-06-01	568 040	1 676 040
Stadshypotek	1,36 %	2024-03-01	2024-03-01	4 468 750	4 593 750
Stadshypotek	1,24 %	2029-03-30	2029-03-03	4 593 750	4 718 750
Stadshypotek	0,73 %	2025-12-30	2025-12-30	3 122 500	3 422 500
Stadshypotek	1,24 %	2026-10-30	2026-10-30	4 531 250	4 656 250
Stadshypotek	1,19 %	2026-12-30	2026-12-30	2 240 000	2 380 000
Stadshypotek	3,61 %	2027-06-30	2027-06-30	942 960	1 170 960
Summa				**27 199 190**	**29 838 190**
varav kortfristig del				10 162 750	3 207 040
varav långfristig del				17 036 440	26 631 150

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 19 004 190 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2023-08-31	*2022-08-31*
Uttagna fastighetsinteckningar	36 357 000	36 357 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	**36 357 000**	**36 357 000**

Digitala underskrifter

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

Helsingborg

Bo Stenqvist
ordförande

Anna Karin Sundell

Johan af Uhr

Lena Engkvist

Catharina Bobeck

Sara Ljungblom

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

Alexandra Ong
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Carl Fagergren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557503406341

Dokument

114 Vanja ÅR 2023 digital sign.pdf
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2023-10-25 14:25:22 CEST (+0200) av HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2023-10-31 14:25:54 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Bo Stenqvist (BS)
bo.stenqvist@outlook.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO STENQVIST"
Signerade 2023-10-25 17:53:58 CEST (+0200)

Lena Engkvist (LE)
lena.engkvist@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA ENGKVIST"
Signerade 2023-10-25 14:44:56 CEST (+0200)

Catharina Bobeck (CB)
catharinabobeck@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Catharina Helena Bobeck"
Signerade 2023-10-25 17:53:07 CEST (+0200)

Anna Karin Sundell (AKS)
anna.k.sundell@hotmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA KARIN SUNDELL"
Signerade 2023-10-25 17:20:08 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557503406341

Johan af Uhr (JaU) *jafuhr@mailfence.com* BankID *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN AF UHR"* *Signerade 2023-10-30 21:53:28 CET (+0100)*	Sara Ljungblom (SL) *saraemmaellen@hotmail.com* BankID *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sara Ljungblom"* *Signerade 2023-10-26 14:23:37 CEST (+0200)*
Carl Fagergren (CF) *carl.fagergren@borevision.se* BankID *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Gustaf Wilhelm Fagergren Fagergren"* *Signerade 2023-10-31 14:25:54 CET (+0100)*	Alexandra Ong (AO) *alexandra.ong@borevision.se* BankID *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALEXANDRA ONG"* *Signerade 2023-10-31 14:22:13 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

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vanja i Helsingborg, org.nr. 743000-1151

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed 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 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.

Revisorns 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. 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 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 Vanja i Helsingborg för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 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 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 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexandra Ong
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557503405788

Dokument

114 Vanja RB 2023 digital sign.pdf
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2023-10-25 14:20:56 CEST (+0200) av HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2023-10-31 14:25:29 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALEXANDRA ONG"
Signerade 2023-10-31 14:22:06 CET (+0100)

Carl Fagergren (CF)
carl.fagergren@borevision.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Gustaf Wilhelm Fagergren Fagergren"
Signerade 2023-10-31 14:25:29 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 på: https://scrive.com/verify

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vanja i Helsingborg, org.nr. 743000-1151

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed 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 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.

Revisorns 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. 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 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.

Transaktion 09222115557503405788 Signerat AO, CF

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 Vanja i Helsingborg för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 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 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 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexandra Ong
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557503405788

Dokument

1.14 Vanja RB 2023 digital sign.pdf
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2023-10-25 14:20:56 CEST (+0200) av HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2023-10-31 14:25:29 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALEXANDRA ONG"
Signerade 2023-10-31 14:22:06 CET (+0100)

Carl Fagergren (CF)
carl.fagergren@borevision.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Gustaf Wilhelm Fagergren Fagergren"
Signerade 2023-10-31 14:25:29 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 på: https://scrive.com/verify

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

ORDLISTA

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

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

Slutligen

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

ANTECKNINGAR

HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne