HSB Brf Hantverkaren

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 Hantverkaren i Helsingborg, 743000-0880 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som bildades 1982. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Ryssland Västra 15 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Hantverkaregatan 31-37.

Inflyttning skedde under år 1982. Föreningen har 43 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 3 460 kvm och en hyreslokal på 10 kvm.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum och kök:	1 st
2 rum och kök:	13 st
3 rum och kök:	29 st

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fastighetsbesiktning har utförts av Sustend. Underhållsplanen har uppdaterats 2023-07-03

Åtgärder som har genomförts under året:
- Utemiljö med ny pergola

För de närmaste 5 till 10 åren planeras:
- takbyte
- fönster

Ekonomi

Notera att beloppen nedan är avrundade till jämna tusental.

Årets resultat blev 417 000 kr, jämfört med 570 000 kr förra året.

Resultat efter disposition av underhåll är 405 000 kr, jämfört med 576 000 kr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Föreningens likvida medel är främst placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den 31 augusti 2023 var den sammanlagda behållningen ca 1 562 000 kr.

Årsavgiften höjdes med 1% 2023-01-01 och kommer att höjas med 2% 2024-01-01.

Föreningsfrågor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-01-19

Styrelse
Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:
Vera Malinovic, ordförande
Etemi Albulena
Dragan Malinovic
Selvete Berisha
Kamal Saka

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

Information och aktiviteter
Medlemsinformation har anslagits i trapphus.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 54, varav 42 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)	2 672	2 646	2 620	2 598
Resultat efter finansiella poster (tkr)	417	570	349	586
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	405	576	499	594
Soliditet (%)	71%	65%	62%	60%
Årsavgift (kr/kvm)	772	761	756	751
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	413	346	341	341
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	186	176	168	151
Lån (kr/kvm)	1 265	1 673	1 797	1 920
Räntekänslighet i %	1,64%	2,19%	2,37%	2,57%
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	16 046	15 686	15 675	13 146

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

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

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

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. Övriga nyckeltal beräknas på bostads- och lokalytan som

Transaktion 09222115557507042671 Signerat VM, DM, KS, SB, AE, RY, AC

är på 3 470 kvm. Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

Förändring av eget kapital

	Insatser	*Upplåtelse avgifter*	*Fond yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	607 500		1 525 878	8 759 530	570 181
Disposition enligt stämmobeslut				570 181	-570 181
Till fond för yttre underhåll			100 000	-100 000	
Från fond för yttre underhåll			-88 496	88 496	
Årets resultat					416 619
Vid årets slut	**607 500**		**1 537 382**	**9 318 207**	**416 619**

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	416 619	570 181
Från fond för yttre underhåll*	88 496	115 650
Till fond för yttre underhåll**	-100 000	-110 000
Resultat efter disposition av underhåll	**405 115**	**575 831**

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	9 318 207,00
Årets resultat	416 618,91
Balanseras i ny räkning	**9 734 825,91**

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Transaktion 09222115557507042671 Signerat VM, DM, KS, SB, AE, RY, AC

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-09-01-2023-08-31*	*2021-09-01-2022-08-31*
Rörelsens intäkter	*1*		
Nettoomsättning		2 672 882	2 646 473
Övriga rörelseintäkter		106 407	17 475
Summa rörelsens intäkter		2 779 289	2 663 948
Rörelsens kostnader			
Drift	*2*	-1 429 860	-1 199 243
Planerat underhåll		-88 496	-115 650
Övriga externa kostnader	*3*	-208 591	-173 897
Personalkostnader och arvoden	*4*	-127 159	-133 189
Avskrivningar		-421 011	-403 355
Summa rörelsens kostnader		-2 275 117	-2 025 334
Rörelseresultat		**504 172**	**638 614**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 925	1 334
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 478	-69 767
Summa finansiella poster		-87 553	-68 433
Resultat efter finansiella poster		**416 619**	**570 181**
Årets resultat		**416 619**	**570 181**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-08-31*	*2022-08-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	14 991 040	15 146 435
Pågående nyanläggningar	*6*	-	87 499
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		14 991 040	15 233 934
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*7*	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**14 991 540**	**15 234 434**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		46 465	3 764
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 561 555	2 348 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 312	68 164
Summa kortfristiga fordringar		1 658 332	2 420 479
Summa omsättningstillgångar		**1 658 332**	**2 420 479**
SUMMA TILLGÅNGAR		**16 649 872**	**17 654 913**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-08-31*	*2022-08-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		607 500	607 500
Fond för yttre underhåll		1 537 382	1 525 879
Summa bundet eget kapital		2 144 882	2 133 379
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		9 318 207	8 759 530
Årets resultat		416 619	570 181
Summa fritt eget kapital		9 734 826	9 329 711
Summa eget kapital		**11 879 708**	**11 463 090**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*8*	3 949 952	3 046 688
Summa långfristiga skulder		3 949 952	3 046 688
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*8*	428 000	2 759 264
Leverantörsskulder		125 817	114 862
Aktuella skatteskulder		5 270	4 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		261 125	266 886
Summa kortfristiga skulder		820 212	3 145 135
Summa skulder		**4 770 164**	**6 191 823**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**16 649 872**	**17 654 913**

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för andra 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 byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
- Byggnader	2,15%
- Om- och tillbyggnader	10 %

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

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 09222115557507042671 Signerat VM, DM, KS, SB, AE, RY, AC

Not 1 Rörelsens intäkter

	2022-09-01- *2023-08-31*	*2021-09-01-* *2022-08-31*
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 668 022	2 641 613
Hyror	4 860	4 860
	2 672 882	2 646 473
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	10 500	12 250
Övriga intäkter	95 907	5 225
	106 407	17 475
Summa	**2 779 289**	**2 663 948**

Årsavgifterna höjdes med 1 % den 1 januari 2023

Not 2 Drift

	2022-09-01- *2023-08-31*	*2021-09-01-* *2022-08-31*
Energi	147 870	478 946
Uppvärmning	319 352	-
Vatten	176 603	133 201
Renhållning	53 417	56 853
Löpande underhåll	255 862	83 766
Fastighetsservice	325 396	294 939
Fastighetsförsäkring	48 398	45 402
Kommunikation	34 255	40 440
Fastighetsavgift/-skatt	68 707	65 696
Summa	**1 429 860**	**1 199 243**

För fastighetsavgift/-skatt, se nedan.

Fastighetsavgift och -skatt

	2022-09-01- *2023-08-31*	*2021-09-01-* *2022-08-31*
Fastighetsavgift	68 327	65 317
Fastighetsskatt	380	380
Summa	**68 707**	**65 697**

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. För föreningen beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-09-01- *2023-08-31*	*2021-09-01-* *2022-08-31*
Förvaltningskostnader	163 096	141 653
Lagsökningskostnader	-	57
Jurist- och konsultkostnader	5 856	-
Arvode extern revisor	11 075	9 750
Medlemsavgifter	28 565	22 435
Summa	**208 592**	**173 895**

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022-09-01- *2023-08-31*	*2021-09-01-* *2022-08-31*
Lön	-	2 700
Styrelse	72 650	85 906
Ersättning utöver styrelsearbete	19 800	10 988
Föreningsvald revisor	3 908	3 410
Sociala kostnader	30 801	30 185
Summa	**127 159**	**133 189**

Föreningen har ingen anställd
Årets utbetalning av styrelsearvode avser 2102-2201. Reserverat resterande för 2022.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-08-31	*2022-08-31*
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	18 791 919	18 791 919
Årets investeringar	265 616	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	19 057 535	18 791 919
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 625 484	-5 222 128
Årets avskrivningar	-421 011	-403 355
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 046 495	-5 625 483
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 980 000	1 980 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 980 000	1 980 000
Utgående redovisat värde	**14 991 040**	**15 146 436**
varav byggnader	13 011 040	13 166 435
varav mark	1 980 000	1 980 000

I tidigare om- och tillbyggnader ingick följande:
- Gårdsrenovering med paviljong 2023
- Ventilationsprojekt 2019
- Undercentraler år 2018
- Byte hissdörrar år 2016
- Utemiljö från år 2011
- Hissrenovering (4 st) från år 2007
- Kabel-TV från år 1987

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	*Byggnad*	*Mark*	***Totalt***
Hyreshus bostäder	37 000 000	17 200 000	**54 200 000**
Hyreshus lokaler	38 000	-	**38 000**
Summa	37 038 000	17 200 000	**54 238 000**

Not 6 Pågående nyanläggning

	2023-08-31	*2022-08-31*
Vid årets början	87 499	-
Årets anskaffningar	178 117	87 499
Överfört till byggnader	-265 616	-
Vid årets slut	**-**	**87 499**

Gårdsrenoveringen har slutförts.

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Ränta*	*Bindning ränta*	*Bindning lån*	*2023-08-31*	*2022-08-31*
Stadshypotek	1,59%	2027-03-01	2027-03-01	854 240	974 240
Stadshypotek	0,85%	2025-06-30	2025-06-30	1 118 680	1 218 680
Stadshypotek	1,08%	2024-12-30	2024-12-30	1 073 768	1 181 768
Stadshypotek	4,1%	2027-09-30	2027-09-30	1 331 264	2 431 264
Summa				**4 377 952**	**5 805 952**
varav kortfristig del				428 000	2 759 264
varav långfristig del				3 949 952	3 046 688

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

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till ca 2,3 mkr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2023-08-31	*2022-08-31*
Uttagna fastighetsinteckningar	16 567 000	16 567 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	**16 567 000**	**16 567 000**

Digitala underskrifter

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

Helsingborg

Vera Malinovic

Etemi Albulena

Selvete Berisha

Dragan Malinovic

Kamal Saka

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Rania Yassine
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557507042671

Dokument

129 Hantverkaren digi sign årsredovisning 2023.pdf
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2023-12-18 17:27:50 CET (+0100) av HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2023-12-28 17:13:26 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Vera Malinovic (VM)
veramalinovic@outlook.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "VERA MALINOVIC"
Signerade 2023-12-18 19:20:24 CET (+0100)

Dragan Malinovic (DM)
veramalinovic@outlook.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DRAGAN MALINOVIC"
Signerade 2023-12-18 19:34:49 CET (+0100)

Kamal Saka (KS)
sakakamalsh@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kamal Sh Saka"
Signerade 2023-12-21 19:34:35 CET (+0100)

Selvete Berisha (SB)
selvete280@icloud.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SELVETE BERISHA"
Signerade 2023-12-21 19:15:39 CET (+0100)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557507042671

Albulena Etemi (AE)
etemi002@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALBULENA ETEMI"
Signerade 2023-12-18 17:50:31 CET (+0100)

Rania Yassine (RY)
raniadodoya5@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RANIA YASSINE"
Signerade 2023-12-28 08:46:48 CET (+0100)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2023-12-28 17:13:26 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hantverkaren i Helsingborg, org.nr. 743000-0880

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hantverkaren 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 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hantverkaren 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. 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

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rania Yassine
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557507041764

Dokument

Revisionsberättelse Hantverkaren 2023 digi sign .pdf
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2023-12-18 17:17:56 CET (+0100) av HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2023-12-28 17:12:24 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Rania Yassine (RY)
raniadodoya5@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RANIA YASSINE"
Signerade 2023-12-28 17:11:01 CET (+0100)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2023-12-28 17:12:24 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.

HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne