



HSB Brf Vinbäret

ÅRSREDOVISNING

2022-2023

MEMBER I HSB



HSB - där möjligheterna bor

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går årsavgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

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

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



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Vinbäret i Helsingborg, 743000-1110 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

HSB Brf Vinbäret är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229). Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Vinbäret 3, inklusive mark, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Vagnmansgatan 6-16.

Inflyttning skedde under år 1947. Föreningen har 78 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 3 807 kvm samt 13 hyresrättslokaler på totalt 126 kvm. Föreningen har även 3 garage och 28 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök:	30 st
2 rum & kök:	32 st
3 rum & kök:	16 st

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Föreningen har genomfört stambyte 2021. För övriga investeringar se not 5.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes i april 2022 av Anders Bondesson.

Utfört underhåll under året:

-Installation och driftsättning av passagesystem och elektronisk låsning till grindar.

För de närmsta tio åren planeras fönsterbyte och takbyte.

Vi kommer ta nya beslut efter ny besiktning om när det ska genomföras så vi kan sammanfoga uppdragen och spara pengar på byggnadsställningar och arbetsinsats.

Ekonomi

Notera att beloppen nedan är avrundade till jämna tusental.

Årets resultat blev - 99 000 kr, jämfört med - 116 000 kr förra året.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den 31 augusti 2023 var behållningen ca 2 324 000 kr.

Årsavgiften höjdes med 4 % den 1 oktober 2023.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 februari 2023.

Styrelse

Styrelsen består av följande ledamöter:

Simon Karlsson, ordförande

Jan Karlsson

Therese Lundqvist

Elin Ljungvall

Revisorer

Revisor har varit revisor från Borevision AB, vald vid föreningsstämma samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Mål för verksamheten

Föreningen har som mål för sin verksamhet att skapa mervärde för lägenhetsinnehavarna, både i form av trivsel och bra överlåtelsevärden. Målet ska uppnås genom att styrelsen kontinuerligt ser över underhållet av fastigheterna och gemensamhetsutrymmena för att skapa goda rutiner, trivsel och trygghet i föreningen.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 100, varav 78 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)	3 625	3 505	3 489	3 375
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-99	-116	88	1 146
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	-75	-154	-	996
Soliditet (%)	36%	35%	33%	37%
Årsavgift (kr/kvm)	926	893	891	865
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	389	375	350	353
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	188	190	174	166
Lån (kr/kvm)	5 969	6 096	6 849	5 072
Räntekänslighet i %	7 %	7%	8%	6%
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	20 705	24 453	22 584	20 398

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 är på 3933 kvm. Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	64 615		2 209 828	11 282 336	-115 651
Disposition enligt stämmobeslut				-115 651	115 651
Till fond för yttre underhåll			154 000	-154 000	
Från fond för yttre underhåll			-177 484	177 485	
Årets resultat					-98 644
Vid årets slut	64 615		2 186 344	11 190 170	-98 644

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat		-98 644	-115 651
Från fond för yttre underhåll*		177 484	128 029
Till fond för yttre underhåll**		-154 000	-166 000
Resultat efter disposition av underhåll		-75 160	-153 622

* 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	11 190 170,00
Årets resultat	-98 644,30
Balanseras i ny räkning	11 091 525,70

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		3 625 451	3 504 682
Övriga rörelseintäkter		8 655	9 930
Summa rörelsens intäkter		3 634 106	3 514 612
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 529 707	-1 476 238
Planerat underhåll		-177 484	-128 029
Övriga externa kostnader	3	-261 080	-209 621
Personalkostnader och arvoden	4	-537 799	-579 799
Avskrivningar		-1 011 192	-1 011 192
Summa rörelsens kostnader		-3 517 262	-3 404 879
Rörelseresultat		116 844	109 733
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 903	2 062
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 391	-227 446
Summa finansiella poster		-215 488	-225 384
Resultat efter finansiella poster		-98 644	-115 651
Årets resultat		-98 644	-115 651

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	34 922 879	35 889 136
Inventarier, verktyg och installationer	6	134 805	179 740
Summa materiella anläggningstillgångar		35 057 684	36 068 876
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		35 058 184	36 069 376
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 330	-
Övriga fordringar		12 418	11 066
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 324 249	1 865 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 393	31 714
Summa kortfristiga fordringar		2 372 390	1 908 418
Summa omsättningstillgångar		2 372 390	1 908 418
SUMMA TILLGÅNGAR		37 430 574	37 977 794

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		64 615	64 615
Fond för yttre underhåll		2 186 344	2 209 828
Summa bundet eget kapital		2 250 959	2 274 443
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		11 190 170	11 282 336
Årets resultat		-98 644	-115 651
Summa fritt eget kapital		11 091 526	11 166 685
Summa eget kapital		13 342 485	13 441 128
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	22 975 000	23 475 000
Summa långfristiga skulder		22 975 000	23 475 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	500 000	500 000
Leverantörsskulder		63 879	50 397
Aktuella skatteskulder		18 365	113 013
Övriga skulder	9	17 235	80 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		513 610	318 073
Summa kortfristiga skulder		1 113 089	1 061 665
Summa skulder		24 088 089	24 536 665
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 430 574	37 977 793

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

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 byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	2,1 %
- Inventarier, verktyg och installationer	20 %

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.

Nedskrivningar

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

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 525 465	3 400 584
Hyror	99 986	104 098
	<u>3 625 451</u>	<u>3 504 682</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	8 655	4 818
Övriga intäkter	-	5 112
	<u>8 655</u>	<u>9 930</u>
Summa	3 634 106	3 514 612

Övriga avgifter avser avgifter för andrahandsuthyrningar. Övriga intäkter fg år är en återbetalning av Fora.

Not 2 Drift

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Energi	117 183	567 970
Uppvärmning	429 075	-
Vatten	192 621	177 680
Renhållning	76 348	86 431
Löpande underhåll	144 487	221 864
Fastighetsservice	139 998	1 343
Fastighetsförsäkring	64 458	60 887
Kommunikation	149 016	131 979
Fastighetsavgift/-skatt	129 782	124 322
Uttagsskatt	86 739	103 762
	<u>1 529 707</u>	<u>1 476 238</u>

El och uppvärmning redovisas numer på två olika konton, föregående år redovisades dessa poster under en och samma post, energi. Föreningen köper fastighetsförvaltning av HSB NV Skåne från 1 januari 2023.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Förvaltningskostnader	196 366	155 096
Lagsökningskostnader	23	-45
Arvode extern revisor	12 875	13 875
Medlemsavgifter	51 816	40 695
Summa	261 080	209 621

I posten förvaltningskostnader ingår diverse förvaltningskostnader med ca 40 tkr som främst avser diverse inköp på Hornbach.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Lön	252 600	364 090
Styrelse	89 500	90 600
Ersättning utöver styrelsearbete	14 000	14 400
Föreningsvald revisor	-	1 000
Valberedning	2 000	2 000
Förändring semesterlöneskuld	25 570	-22 038
Sociala kostnader	154 129	129 747
Summa	537 799	579 799
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>-33 049</i>	<i>-200</i>

Medelantalet anställda
Föreningen har en anställd personal på 50 %.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	46 335 891	46 021 391
Årets investeringar	-	314 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	46 335 891	46 335 891
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 512 203	-9 545 946
Årets avskrivningar	-966 257	-966 257
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 478 460	-10 512 203
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	65 448	65 448
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	65 448	65 448
Utgående redovisat värde	34 922 879	35 889 136
varav byggnader	34 857 431	35 823 688
varav mark	65 448	65 448

Tidigare investeringar:

- Stängsel 2022
- Stambyte 2021
- Fiberinstallation 2021
- renovering undercentral 2016
- Inklädnad av skorstenar 2015
- Klinker i källare 2014
- Utemiljö 2014
- Passersystem 2012
- Balkongutbyggnad och -inlgasning 2009
- Kakel och klinker i tvättstuga 2004
- Varm- och kallvattenledningar 2004
- Miljöhus 2003
- Dränering och isolering av källaryttväggar 2001
- Kabel TV 1991
- Fönsterbyte 1990
- Fasadenovering 1985

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	37 000 000	19 000 000	56 000 000
Hyreshus lokaler	490 000	94 000	584 000
Summa	37 490 000	19 094 000	56 584 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	250 581	250 581
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	250 581	250 581
Ingående ackumulerade avskrivningar	-70 841	-25 906
Årets avskrivningar	-44 935	-44 935
Utgående ackumulerade avskrivningar	-115 776	-70 841
Utgående redovisat värde	134 805	179 740

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

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-08-31	2022-08-31
Stadshypotek	1,05%	2028-03-01	2028-03-01	9 350 000	9 550 000
Stadshypotek	0,84%	2025-06-30	2025-06-30	9 400 000	9 600 000
Stadshypotek	0,85%	2026-12-01	2026-12-01	4 725 000	4 825 000
Summa				23 475 000	23 975 000

varav kortfristig del 500 000 500 000

varav långfristig del 22 975 000 23 475 000

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 20 975 000 kr 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	27 350 000	27 350 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	27 350 000	27 350 000

Not 9 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	6 401	80 182
Uttagsskatt	10 834	-
Summa	17 235	80 182

Underskrifter

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

Simon Karlsson

Jan Karlsson

Therese Lundqvist

Elin Ljungvall

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

Av föreningen vald revisor
BoRevision AB
Afredita Cristea

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Thaha Osman



Verifikat

Transaktion 09222115557507924356

Dokument

110 Vinbäret digital signering ÅR.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2024-01-04 14:12:05 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-01-10 12:20:47 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Simon Karlsson (SK)

siimonkarlsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SIMON KARLSSON"

Signerade 2024-01-09 13:48:53 CET (+0100)

Jan Karlsson (JK)

jan.karlsson@helsingborgshem.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Ingvar Karlsson"

Signerade 2024-01-04 15:34:46 CET (+0100)

Therese Lundqvist (TL)

lundqvisttess@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Thérèse Birgitta Marie Lundqvist"

Signerade 2024-01-04 14:13:07 CET (+0100)

Elin Ljungvall (EL)

ljungvallelin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elin Maria Ljungvall"

Signerade 2024-01-05 15:22:15 CET (+0100)



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vinbäret i Helsingborg, org.nr. 743000-1110

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vinbäret 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.

Övriga upplysningar

Föreningsstämman som hölls den 2023-02-23 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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 Vinbäret 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Afrodita Cristea
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557507924356

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THAHA OSMAN"
Signerade 2024-01-10 12:20:47 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2024-01-10 12:16:32 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>



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."

AFRODITA DORINA CRISTEA

Internrevisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19690709xxxx

IP: 83.191.xxx.xxx

2024-01-10 11:15:36 UTC



THAHA OSMAN

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19950302xxxx

IP: 212.247.xxx.xxx

2024-01-10 11:20:32 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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>

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