



ÅRSREDOVISNING 2021-2022

HSB Brf Eos i Helsingborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går årsavgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

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

Har du rätt försäkring?

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

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



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknads 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.

Styrelsen för Bostadsrättsförening HSB Brf Eos i Helsingborg, org.nr 769604-9761, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1999.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg med adress Kungshultsvägen 61-113, fastighetsbeteckningen Helsingborg grundvattnet 1.

Inflyttning skedde år 2001. Föreningen har 27 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 3 192 kvm.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

3 rum och kök: 10 st
4 rum och kök: 17 st

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes under våren 2022 av professionell besiktningsman och underhållsplanen uppdaterades. I nuläget planeras inga större åtgärder.

Årets resultat blev cirka 71 000 kr, jämfört med cirka -176 000 kr förra året. De stora skillnaderna mot föregående år är högre energikostnader och lägre kostnader för underhåll.

Avgifterna höjdes per 1 oktober 2021 med 3 %. Den 1 oktober 2022 höjs avgifterna med 3%.

Medlemsinformation

Föreningen hade 41 medlemmar vid räkenskapsårets början och 41 medlemmar vid räkenskapsårets slut. Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 februari 2022.

Två extrastämmor har genomförts under året, 18 april 2022 rörande Utemiljö och gemensamma ytor samt 15 maj 2022, rörande Utemiljö och gemensamma ytor och val av ny styrelse.

Vid räkenskapsårets slut var styrelsens ledamöter Pär Winberg (ordförande), Magnus Andersson, Emma Hirell Appelfeldt och Christian Nordqvist.

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

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 279	2 218	2 218	2 214
Årets resultat, tkr	71	-176	-750	-183
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-476	-92	72	-38
Soliditet (%)	53 %	52 %	51 %	53 %
Årsavgiftsnivå för bostäder (kr/kvm)	714	694	694	694
Drift- och fastighetskostnader (kr/kvm)	487	541	741	539
Lån (kr/kvm)	8 061	8 343	8 626	8 268
Överlåtelsevärde i genomsnitt (kr/kvm)	28 327	27 528	21 180	20 551

Resultat efter disposition av underhåll tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmsta tjugo åren. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Kr per kvm beräknas utifrån 3 192 kvm. Årsavgiften är exklusive el, vatten och värme.
Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året. Under året har 4 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställt BR	29 105 000		1 169 399	-927 784	-175 642
Disposition enligt stämmobeslut				-175 642	175 642
Från fond för yttre underhåll			-53 376	53 376	
Till fond för yttre underhåll			600 000	-600 000	
Årets resultat					70 942
Vid årets slut	29 105 000		1 716 023	-1 650 050	70 942

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	70 942	-175 642
Från fond för yttre underhåll*	53 376	683 966
Till fond för yttre underhåll**	-600 000	-600 000
Resultat efter disposition av underhåll	-475 682	-91 676

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 650 050
Årets resultat	70 942
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-1 579 108

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 278 742	2 217 780
Övriga rörelseintäkter	2	348 656	346 815
Summa rörelseintäkter		2 627 398	2 564 595
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 553 189	-1 727 627
Övriga externa kostnader	4	-116 287	-93 319
Personalkostnader och arvoden	5	-75 503	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-534 461	-541 641
Summa rörelsekostnader		-2 279 440	-2 428 297
Rörelseresultat		347 958	136 298
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		696	193
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 712	-312 133
Summa finansiella poster		-277 016	-311 940
Resultat efter finansiella poster		70 942	-175 642
Resultat före skatt		70 942	-175 642
Årets resultat		70 942	-175 642

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	54 533 237	55 066 098
Inventarier, verktyg och installationer		3 199	4 799
Summa materiella anläggningstillgångar		54 536 436	55 070 897
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		54 536 936	55 071 397
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		1 015	-
Övriga fordringar	7	770 601	1 113 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 782	12 212
Summa kortfristiga fordringar		784 398	1 125 706
Summa omsättningstillgångar		784 398	1 125 706
SUMMA TILLGÅNGAR		55 321 334	56 197 103

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		29 105 000	29 105 000
Fond för yttre underhåll		1 716 023	1 169 399
Summa bundet eget kapital		30 821 023	30 274 399
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 650 050	-927 784
Årets resultat		70 942	-175 642
Summa ansamlad förlust		-1 579 108	-1 103 426
Summa eget kapital		29 241 915	29 170 973
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	24 852 027	18 890 027
Summa långfristiga skulder		24 852 027	18 890 027
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	878 000	7 742 000
Leverantörsskulder		77 537	74 640
Aktuella skatteskulder		14 273	24 946
Övriga skulder		-	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		257 582	294 512
Summa kortfristiga skulder		1 227 392	8 136 103
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 321 334	56 197 103

NOTER

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av enligt en progressiv plan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
- Byggnader	Rak	120 år
- Inventarier	Rak	5 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

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

Not 1 Nettoomsättning

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Årsavgifter bostäder	2 278 742	2 217 780
Summa	2 278 742	2 217 780

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Övriga avgifter	342 058	339 544
Övriga intäkter	6 598	7 271
Summa	348 656	346 815

Övriga avgifter avser debiterade el- och vattenavgifter från medlemmarna.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
El	870 604	509 201
Vatten	89 096	76 552
Renhållning	43 836	35 999
Fastighetsservice	66 456	69 684
Försäkring	37 775	36 593
Kommunikation	13 968	13 923
Löpande underhåll	138 480	71 561
Planerat underhåll	53 376	683 966
Fastighetsavgift	239 598	230 147
Summa	1 553 189	1 727 626

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Förvaltningskostnader	86 982	72 716
Arvode extern revisor	9 750	9 500
Medlemsverksamhet	19 555	11 103
Summa	116 287	93 319

Förvaltningskostnader avser bland annat administrativ och ekonomisk förvaltning, diverse inköp, kostnader för stämma/styrelsemöten samt övriga administrativa och juridiska tjänster.

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Styrelsearvoden	52 634	45 000
Föreningsvald revisor	3 500	2 500
Övriga arvoden	2 000	2 500
Sociala avgifter	17 369	15 710
Summa	75 503	65 710

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelse, valberedning och revisor med 50 000 kr, varav 2 500 kr var till ledamot i valberedning och föreningsvald revisor.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	57 996 439	57 996 439
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	57 996 439	57 996 439
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 710 341	-4 177 480
Årets avskrivningar	-532 861	-532 861
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 243 202	-4 710 341
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 780 000	1 780 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 780 000	1 780 000
Utgående redovisat värde	54 533 237	55 066 098

Föreningen skriver av på byggnader enligt en 120-årig rak avskrivningsplan (K2).

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	31 668 000	24 354 000	56 022 000
Summa	31 668 000	24 354 000	56 022 000

Inventarier, verktyg och installationer

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	52 947	91 415
Korr utrangering tidigare år	-	-38 468
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 947	52 947
Ingående ackumulerade avskrivningar	-48 148	-77 837
Årets avskrivningar	-1 600	-8 780
Korr utrangering tidigare år	-	38 469
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 748	-48 148
Utgående redovisat värde	3 199	4 799

Not 7 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattkonto	17 570	21 528
Avräkning HSB NV Skåne	753 031	1 091 966
Summa	770 601	1 113 494

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-08-31	2021-08-31
Stadshypotek AB	0,77 %	2026-09-01	2026-09-01	6 840 000	7 000 000
Stadshypotek AB	1,42 %	2027-09-01	2027-09-01	3 951 195	4 503 195
Stadshypotek AB	1,14 %	2028-06-01	2028-06-01	6 759 666	6 859 666
Stadshypotek AB	1,05 %	2025-01-30	2025-01-30	6 581 666	6 581 666
Stadshypotek AB	1,15 %	2024-03-30	2024-03-30	1 597 500	1 687 500
Summa				25 730 027	26 632 027
Avgår kortfristig del				878 000	7 742 000
Varav långfristig del				24 852 027	18 890 027

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt är befintlig låneskuld cirka 21,3 miljoner kr om fem år.

Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Uttagna pantbrev i fastighet	31 246 000	31 246 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	31 246 000	31 246 000

Digitala underskrifter

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

Helsingborg,

Pär Winberg

Magnus Andersson

Emma Hirell Appelfeldt

Christian Nordqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Alexander Blomqvist
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund



Verifikat

Transaktion 09222115557482907092

Dokument

211 Eos årsredovisning 2022 digital sign.pdf
Huvuddokument
11 sidor
*Startades 2022-12-06 13:52:17 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2022-12-16 15:58:23 CET (+0100)*

Initierare

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

Signerande parter

Pär Winberg (PW)
par.winberg@beslagdesign.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PÄR
WINBERG"
Signerade 2022-12-12 16:18:05 CET (+0100)*

Emma Hirell Appelfeldt (EHA)
emma.hirell.appelfeldt@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EMMA HIRELL APPELFELDT"
Signerade 2022-12-16 13:34:46 CET (+0100)*

Magnus Andersson (MA)
magnusandersson85@hotmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Magnus André Andersson"
Signerade 2022-12-15 16:24:17 CET (+0100)*

Christian Nordqvist (CN)
christian.nordqvist@fellowmind.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTIAN NORDQVIST"
Signerade 2022-12-06 14:44:55 CET (+0100)*

Alexander Blomqvist (AB)
alexander.blomquist77@gmail.com

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



Verifikat

Transaktion 09222115557482907092



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEXANDER BLOMQVIST"
Signerade 2022-12-07 21:48:48 CET (+0100)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEXANDRA ONG"
Signerade 2022-12-16 15:58:23 CET (+0100)*

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Eos i Helsingborg, org.nr. 769604-9761

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Eos i Helsingborg för räkenskapsåret 2021-09-01-2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 trygghedssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexander Blomqvist
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557482907283

Dokument

211 Eos Revisionsberättelse 2022 digital sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2022-12-06 13:53:59 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2022-12-16 15:58:15 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Alexander Blomqvist (AB)

alexander.blomqvist77@gmail.com



BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ALEXANDER BLOMQVIST"

Signerade 2022-12-07 21:50:48 CET (+0100)

Alexandra Ong (AO)

alexandra.ong@borevision.se



BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ALEXANDRA ONG"

Signerade 2022-12-16 15:58:15 CET (+0100)

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



ORDLISTA

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastas 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 kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Likviditet

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

Slutligen

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



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne