



HSB Brf Fågelsången

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

Har du rätt försäkring?

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

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



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Fågelsången i Helsingborg, 716407-1743 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten, inklusive marken, Kullen Östra 48 (31, 40, 41, 48) i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har sitt säte i Helsingborg. Adress är Fågelsångsgatan 2B, Långvinkelsgatan 19-21, S:t Clemens Gata 4 A-C samt 6 A-B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) som registrerades 1983.

Första inflyttning skedde under år 1986. Föreningen har 45 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 3 781 m² samt 3 hyresrättslokaler som hyrs ut på totalt 199,5 m².

Föreningen har också 21 garageplatser som hyrs ut till medlemmar.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 1 st
- 2 rum & kök, 7 st
- 3 rum & kök, 28 st
- 4 rum & kök, 9 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Besiktning av fastigheten samt uppdatering av underhållsplanen har gjorts av HSB Skåne 2021-11-23.

Större underhåll under året:

Byte av staket.

Underhållsspolning av spillvattensystemet.

De närmsta 10 åren planeras:

Byte av lås och passagesystem.

Byte av soprumsdörrar.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till - 31 567 kr, jämfört med 201 344 kr.
I år förekommer det bl.a. mer kostnader för planerat underhåll, avskrivningar och räntekostnader.
Kostnaden för byte av staket uppgår till 706 956 kr, posten är bokad som en investering under byggnader och avskrivningstid är 10 år.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna från 1 januari 2024 med 4 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-06.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Jan Erik Nissert, ordförande från slutet av augusti 2023.

Jessica Alfredsson

Pia Schlott

Jim Berglund

Suppleant:

Lars Pettersson

Stefan Thelandersson har avgått i augusti 2023.

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

Förvaltare har varit Markus Wigström från HSB Nordvästra Skåne.

Information och aktiviteter:

Information ges löpande till medlemmarna i Brf Fågelsången via Boappa samt mediaskärm i entrén.

Vilka mål har föreningen:

-Att eftersträva en sund ekonomi med miljömässigt tänkande där det ingår att minska energikostnaderna.

-Att arbeta med frågor kring trivsel, trädgård och första intrycket.

Hur ska målen omsättas i handling?

-Att kontinuerligt se över och pressa kostnaderna.

-Installerat solceller, bytt ventilationsfläktar, bytt ytterdörrar till säkerhetsdörrar med lägre K-värde (bättre isolerade).

-Underhålla och förnya föreningens byggnader och gemensamma utemiljö.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Motsvarande siffra föregående år var 2 st. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 58 stycken, varav 46 stycken röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	3 477	3 428	3 421	3 407
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-32	201	-22	17
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	19	149	21	14
Soliditet (%)	34 %	33 %	32 %	31 %
Årsavgift (kr/kvm)	737	728	728	728
Drift (kr/kvm)	411	407	417	427
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	154	144	153	146
Lån (kr/kvm)	5 100	5 351	5 351	5 602
Räntekänslighet* %	7,3 %	7,7 %	7,7 %	8,1%
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	36 708	29 720	35 042	31 468

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 %

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	3 146 717	545 083	2 091 838	4 728 322	201 344
Disposition enligt stämmobeslut				201 344	-201 344
Till fond för yttre underhåll			300 000	-300 000	
Från fond för yttre underhåll			-350 677	350 676	
Årets resultat					-31 567
Vid årets slut	3 146 717	545 083	2 041 161	4 980 342	-31 567

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 980 342,00
Årets resultat	-31 566,88
Balanseras i ny räkning	4 948 775,12

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		3 476 964	3 428 348
Övriga rörelseintäkter		75 168	47 774
Summa rörelsens intäkter		3 552 132	3 476 122
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 636 040	-1 622 230
Planerat underhåll		-350 677	-223 320
Övriga externa kostnader	3	-197 137	-171 833
Personalkostnader och arvoden	4	-196 428	-178 778
Avskrivningar		-872 912	-804 675
Summa rörelsens kostnader		-3 253 194	-3 000 836
Rörelseresultat		298 938	475 286
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 770	1 430
Räntekostnader och liknande resultatposter		-335 275	-275 372
Summa finansiella poster		-330 505	-273 942
Resultat efter finansiella poster		-31 567	201 344
Årets resultat		-31 567	201 344

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	29 286 074	29 452 030
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		29 286 074	29 452 030
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		29 286 574	29 452 530
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 588	-
Övriga fordringar		47 373	34 641
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 267 494	3 104 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 915	18 383
Summa kortfristiga fordringar		2 414 370	3 157 709
<i>Kassa och bank</i>		22 817	11 181
Summa omsättningstillgångar		2 437 187	3 168 890
SUMMA TILLGÅNGAR		31 723 761	32 621 420

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		3 146 717	3 146 717
Upplåtelseavgifter		545 083	545 083
Fond för yttre underhåll		2 041 162	2 091 838
Summa bundet eget kapital		5 732 962	5 783 638
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		4 980 342	4 728 322
Årets resultat		-31 567	201 344
Summa fritt eget kapital		4 948 775	4 929 666
Summa eget kapital		10 681 737	10 713 304
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	11 200 000	16 200 000
Summa långfristiga skulder		11 200 000	16 200 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	9 100 000	5 100 000
Leverantörsskulder		127 380	63 577
Aktuella skatteskulder		13 754	9 983
Övriga skulder		31 320	30 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		569 570	503 672
Summa kortfristiga skulder		9 842 024	5 708 116
Summa skulder		21 042 024	21 908 116
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 723 761	32 621 420

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

- Byggnader	2,3 %
-------------	-------

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 av materiella anläggningstillgångar

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

Not 1 Rörelsens intäkter

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 787 672	2 751 000
Hyror	689 292	677 348
	<u>3 476 964</u>	<u>3 428 348</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	4 800	4 800
Övriga intäkter	70 368	42 974
	<u>75 168</u>	<u>47 774</u>
Summa	3 552 132	3 476 122

I övriga intäkter ingår elstöd med 43 201 kr.

Not 2 Drift

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Energi	101 568	469 718
Uppvärmning	387 228	-
Vatten	124 761	102 510
Renhållning	80 363	89 536
Löpande underhåll	285 880	333 803
Fastighetsservice/fastighetsförvaltning	332 496	313 527
Fastighetsförsäkring	58 075	54 346
Kommunikation	149 553	145 825
Fastighetsavgift/-skatt	116 116	112 965
Summa	1 636 040	1 622 230

I år redovisas el och uppvärmning på två separata konton. Föregående år redovisades både el och uppvärmning under posten Energi.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Förvaltningskostnader	146 400	120 194
Juristkostnader	-	3 897
Arvode extern revisor	10 375	10 375
Medlemsverksamhet	40 362	37 367
Summa	197 137	171 833

I posten förvaltningskostnader ingår bl.a. administrativ förvaltning, fastighetsförvaltning utöver avtal, administrativ förvaltning utöver avtal, stämmor och styrelsemöte.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Styrelse	143 000	136 000
Föreningsvald revisor	5 000	5 000
Valberedning/uthyrning	6 000	3 000
Sociala kostnader	42 428	34 778
Summa	196 428	178 778

Enligt stämmobeslut är arvodet till styrelsen 3 prisbasbelopp (arvodet innefattar även arvode till föreningsvald revisor 5 000 kr, arvode till valberedningen 3 000 kr och arvode för uthyrning av Smedjan 3 000 kr).

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	37 074 263	37 074 263
Årets investeringar, byte staket	706 956	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	37 781 219	37 074 263
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 122 233	-9 320 015
Årets avskrivningar	-872 912	-802 218
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 995 145	-10 122 233
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 500 000	2 500 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 500 000	2 500 000
Utgående redovisat värde	29 286 074	29 452 030
varav byggnader	26 786 074	26 952 030
varav mark	2 500 000	2 500 000

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	51 000 000	30 000 000	81 000 000
Hyreshus lokaler	3 732 000	729 000	4 461 000
Summa	54 732 000	30 729 000	85 461 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	130 849	130 849
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 849	130 849
Ingående ackumulerade avskrivningar	-130 849	-128 392
Årets avskrivningar		-2 457
Utgående ackumulerade avskrivningar	-130 849	-130 849
Utgående redovisat värde	-	-

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	4,466 %	2023-09-30	2023-09-30	4 100 000	5 100 000
Stadshypotek	0,92%	2027-09-30	2027-09-30	5 200 000	5 200 000
Stadshypotek	1,25%	2029-03-30	2029-03-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	1,54 %	2023-12-30	2023-12-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	1,00 %	2025-04-30	2025-04-30	1 000 000	1 000 000
Summa				20 300 000	21 300 000
varav kortfristig del				9 100 000	5 100 000
varav långfristig del				11 200 000	16 200 000

Ingen planmässig amortering förekommer på lånen utan extraamortering görs vid behov.

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 ska den del av lånen som förfaller inom ett år redovisas som kort skuld.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	31 864 000	31 864 000
Varav obelånade	-898 000	-898 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	30 966 000	30 966 000

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg,

Jan Erik Nissert

Pia Schlott

Jessica Alfredsson

Jim Berglund

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

Dwight Grasshoff
Av föreningen vald revisor

Carl Fagergren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557503088378

Dokument

189 Fågelsången digital underskrift 2023.pdf
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2023-10-20 12:13:29 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2023-10-23 15:28:37 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Jan Erik Nissert (JEN)
janerik.nissert@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN-ERIK NISSERT"
Signerade 2023-10-20 13:33:05 CEST (+0200)

Pia Schlott (PS)
pia.helsingborg@live.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pia Maria Schlott"
Signerade 2023-10-20 12:38:31 CEST (+0200)

Jessica Alfredsson (JA)
jessica.alfredson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Jessica Alfredsson"
Signerade 2023-10-20 15:57:12 CEST (+0200)

Jim Berglund (JB)
jimjberglund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JIM BERGLUND"
Signerade 2023-10-21 09:43:36 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557503088378

Dwight Grasshoff (DG)
dwight@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DWIGHT CHARLES GRASSHOFF"
Signerade 2023-10-21 09:04:48 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var *"Carl Gustaf Wilhelm Fagergren Fagergren"*
Signerade 2023-10-23 15:28:37 CEST (+0200)

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fågelsången i Helsingborg, org.nr. 716407-1743

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fågelsången 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 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 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 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 identifierar.

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 Fågelsången 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Dwight Grasshoff
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557503089362

Dokument

189 digital signering Revisionsberättelse HSB Brf Fågelsången i Helsingborg.pdf
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2023-10-20 12:22:03 CEST (+0200) av HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2023-10-23 15:28:20 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Dwight Grasshoff (DG)
dwight@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DWIGHT CHARLES GRASSHOFF"
Signerade 2023-10-21 09:07:26 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var *"Carl Gustaf Wilhelm Fagergren Fagergren"*
Signerade 2023-10-23 15:28:20 CEST (+0200)

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



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 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 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