



ÅRSREDOVISNING

2023/2024

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går årsavgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

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

Har du rätt försäkring?

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

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



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

I vår region förvaltar HSB cirka 180 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 Örnen i Helsingborg, 743000-1052 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1945.

Föreningen äger fastigheten Mullbäret 9, inklusive marken, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningen har sitt säte i Helsingborg. Adress är Vagnmansgatan 18-22 samt Handelsmansgatan 2 A-C.

Föreningen har 49 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 374,5 m² och 2 bostadsrättslokaler på totalt 280 m² samt 3 hyresrättslokaler med en totalyta på 112 m². Föreningen har 18 parkeringsplatser. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

De senaste åren har föreningen bland annat genomfört stambyte med badrumsrenovering (2006), el- och värmearbeten (2006) samt bytt till säkerhetsdörrar (2010). Föreningen har 2014 installerat fiberoptik samt kopplat in fastighetens lokaler till Öresundskrafts stadsnät. År 2018 har föreningen bytt ut alla balkonger. År 2021 har föreningen byggt ett sophus och renoverat utemiljön.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen tillsammans med förvaltaren i juni 2024. Underhållsplanen har uppdaterats.

Under 2024 har föreningen avslutat arbetet med byggnation av handikappramp till verksamheter.

Inom de närmsta åren planeras följande större underhåll:
- målning av trapphus och källare

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -77 963 kr. Förra året var resultatet 152 147 kr.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den sista augusti 2024 var behållningen 1 236 270 kr.

Den 1 oktober 2024 höjdes årsavgiften med 3 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 februari 2024.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Martin Björck, ordförande

Henrik Norberg

Lennart Flodin

Dardan Sopa

Revisor har varit Thaha Osman från Borevision utsedd av HSB Riksförbund.

Mål för verksamheten

Föreningen har som mål för sin verksamhet att skapa goda förutsättningar för trivsel och långsiktigt boende.

Målen ska omsättas i handling genom

- att med god framförhållning skapa en jämn avgiftsutveckling
- att ge trygghet i boendet
- att erbjuda en attraktiv utemiljö

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Medlemsantalet var vid räkenskapsårets början 65 och vid årets slut 64.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 706	2 632	2 584	2 562
Resultat efter finansiella poster, tkr	-78	152	229	314
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-53	123	191	391
Soliditet, %	24	26	24	24
Årsavgift, kr/kvm	987	966	947	938
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter, %	95	-	-	-
Energikostnad el, värme, VA, kr/kvm	236	214	193	201
Skuldsättning, kr/kvm	5 110	4 564	4 829	4 757
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	5 325	-	-	-
Räntekänslighet, %	5	5	5	6
Sparande, kr/kvm	241	-	-	-
Överlåtelsevärde, kr/kvm	14 708	20 191	18 562	18 851

Från och med 2024 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Med undantag av årsavgiften beräknas nyckeltalen (kr/kvm) utifrån totalytan på 2 766,5 kvm. Hushållsel inte i årsavgiften.

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 en procent. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är fem):

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

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd.

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott beror främst på högre räntekostnader. Föreningen höjde årsavgifterna 1 oktober 2023 med 3 % samt 1 oktober 2024 med 3 %. Framtida underhåll kommer finansieras med nya lån samt ytterligare avgiftshöjningar.

Förändring 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	44 965		1 211 989	3 297 134	152 147
Disposition enligt stämmobeslut				152 147	-152 147
Till fond för yttre underhåll			70 000	-70 000	
Från fond för yttre underhåll			-94 797	94 797	
Årets resultat					-77 963
Vid årets slut	44 965		1 187 192	3 474 078	-77 963

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	-77 963	152 147
Från fond för yttre underhåll*	94 797	40 488
Till fond för yttre underhåll**	-70 000	-70 000
Resultat efter disposition av underhåll	-53 166	122 635

* 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	3 474 078
Årets resultat	-77 963
Balanseras i ny räkning	3 396 115

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		2 705 795	2 632 035
Övriga rörelseintäkter		41 087	76 075
Summa rörelsens intäkter		2 746 882	2 708 110
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 529 564	-1 468 868
Planerat underhåll		-94 797	-40 488
Övriga externa kostnader	3	-192 257	-193 837
Personalkostnader och arvoden	4	-20 603	-22 807
Avskrivningar		-670 878	-624 312
Summa rörelsens kostnader		-2 508 099	-2 350 312
Rörelseresultat		238 783	357 798
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 987	2 840
Räntekostnader och liknande resultatposter		-340 733	-208 491
Summa finansiella poster		-316 746	-205 651
Resultat efter finansiella poster		-77 963	152 147
Årets resultat		-77 963	152 147

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	17 479 334	16 287 575
Pågående nyanläggningar	6	-	119 926
Summa materiella anläggningstillgångar		17 479 334	16 407 501
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 479 834	16 408 001
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	10 038
Övriga fordringar		35 816	30 195
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 634 014	1 236 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		114 268	111 402
Summa kortfristiga fordringar		1 784 098	1 387 905
Summa omsättningstillgångar		1 784 098	1 387 905
SUMMA TILLGÅNGAR		19 263 932	17 795 906

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		44 965	44 965
Fond för yttre underhåll		1 187 192	1 211 989
Summa bundet eget kapital		1 232 157	1 256 954
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		3 474 078	3 297 134
Årets resultat		-77 963	152 147
Summa fritt eget kapital		3 396 115	3 449 281
Summa eget kapital		4 628 272	4 706 235
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	10 114 750	6 954 500
Summa långfristiga skulder		10 114 750	6 954 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	4 021 000	5 669 516
Leverantörsskulder		179 786	177 463
Skatteskulder		15 827	15 067
Övriga skulder		-	10 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		304 297	262 918
Summa kortfristiga skulder		4 520 910	6 135 171
Summa skulder		14 635 660	13 089 671
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 263 932	17 795 906

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-77 963	152 147
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	<u>670 877</u>	<u>624 312</u>
	<u>592 914</u>	<u>776 459</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	592 914	776 459
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1 552	-9 591
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>34 255</u>	<u>-284 426</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	628 721	482 442
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad	<u>-1 742 711</u>	<u>-101 422</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 742 711	-101 422
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 750 000	-
Amortering av låneskulder	-767 250	-736 000
Löst lån	<u>-471 016</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 511 734	-736 000
Årets kassaflöde	397 744	-354 980
Likvida medel vid årets början	1 236 270	1 591 250
Likvida medel vid årets slut	1 634 014	1 236 270

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	2,39%

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

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 356 634	2 289 821
Årsavgifter lokaler	262 593	255 146
Hyror	86 568	87 068
	<u>2 705 795</u>	<u>2 632 035</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	22 484	22 630
Övriga intäkter	18 603	53 445
	<u>41 087</u>	<u>76 075</u>
Summa	2 746 882	2 708 110

I årsavgiften ingår värme och vatten samt TV-avgift.

Övriga avgifter avser andrahandsupplåtelser. I posten övriga intäkter ingår bland annat elstöd.

Not 2 Drift

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
EI	67 075	65 743
Uppvärmning	424 218	375 660
Vatten	160 434	151 709
Renhållning	52 942	55 244
Löpande underhåll	207 700	243 409
Fastighetsservice	435 362	401 708
Fastighetsförsäkring	49 040	43 867
Kommunikation	30 663	25 051
Fastighetsavgift/-skatt	102 130	106 477
Summa	1 529 564	1 468 868

I posten fastighetsservice ingår även fastighetsförvaltning.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Förvaltningskostnader	147 099	148 269
Arvode extern revisor	12 125	11 688
Medlemsverksamhet	33 033	33 880
Summa	192 257	193 837

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Styrelsearvode	12 000	14 000
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Sociala kostnader	4 603	4 807
Summa	20 603	22 807

Arvodet betalas ut i efterhand (april 2024) och ingen reservering är gjord i bokslutet. Årets kostnad avser det som betalats ut.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	26 243 123	26 243 123
Årets investeringar	1 862 637	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	28 105 760	26 243 123
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 012 233	-9 387 921
Årets avskrivningar	-670 878	-624 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 683 111	-10 012 233
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	56 685	56 685
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	56 685	56 685
Utgående redovisat värde	17 479 334	16 287 575
varav byggnader	17 422 649	16 230 890
varav mark	56 685	56 685

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	23 600 000	11 800 000	35 400 000
Hyreshus lokaler	1 629 000	597 000	2 226 000
Summa	25 229 000	12 397 000	37 626 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början	119 926	18 504
Årets anskaffningar, byggnation av handikappramp	1 742 711	108 910
Överfört till om- och tillbyggnader	-1 862 637	-
Kostnadsfört som underhåll		-7 488
Vid årets slut	-	119 926

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-08-31	2023-08-31
Stadshypotek AB	3,69 %	2026-03-30	2026-03-30	980 000	1 076 000
Stadshypotek AB	0,99 %	2024-03-01	2024-03-01	-	471 016
Stadshypotek AB	1,32 %	2029-03-01	2029-03-01	418 750	443 750
Stadshypotek AB	0,97 %	2026-04-30	2026-04-30	819 500	919 500
Stadshypotek AB	4,58 %	2025-10-30	2025-10-30	2 493 750	2 568 750
Stadshypotek AB	1,01 %	2028-12-01	2028-12-01	2 512 500	2 587 500
Stadshypotek AB	0,95 %	2025-03-01	2025-03-01	548 750	688 750
Stadshypotek AB	4,42 %	2024-09-28	2025-03-31	1 968 750	2 093 750
Stadshypotek AB	1,05 %	2028-06-30	2028-06-30	800 000	850 000
Stadshypotek AB	1,49 %	2027-01-30	2027-01-30	875 000	925 000
Stadshypotek AB	4,52 %	2025-10-30	2025-10-30	981 250	-
Stadshypotek AB	4,40 %	2024-12-01	2024-12-01	987 500	-
Stadshypotek AB	3,05 %	2027-07-30	2027-07-30	750 000	-
Summa				14 135 750	12 624 016
varav kortfristig del				4 021 000	5 669 516
varav långfristig del				10 114 750	6 954 500

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från FAR att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 10 105 750 kr om fem år. Hänsyn har ej tagits till eventuellt nya lån för finansiering av underhåll/investeringar.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	14 681 000	14 180 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	14 681 000	14 180 000

Underskrifter

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

Helsingborg

Martin Björck

Lennart Flodin

Henrik Norberg

Dardan Sopa

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

Thaha Osman
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557534092377

Dokument

106 Örenen ÅR 2024 digital sign.pdf
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2024-12-12 14:13:20 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2024-12-16 16:22:43 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Martin Björck (MB)
martin.bjorck@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTIN BJÖRCK"
Signerade 2024-12-12 15:54:57 CET (+0100)

Lennart Flodin (LF)
flodin47@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENNART FLODIN"
Signerade 2024-12-13 13:26:54 CET (+0100)

Henrik Norberg (HN)
henrik@maklarbyran.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRIK NORBERG"
Signerade 2024-12-12 16:00:47 CET (+0100)

Dardan Sopa (DS)
dardan.sopa@live.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Dardan Sopa"
Signerade 2024-12-16 11:06:54 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557534092377

Thaha Osman (TO)

thaha.osman@borevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THAHA OSMAN"*

Signerade 2024-12-16 16:22:43 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 Örnen i Helsingborg, org.nr. 743000-1052

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Örnen i Helsingborg för räkenskapsåret 2023-09-01--2024-08-31.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 uppger, 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

Mina 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Örnen i Helsingborg för räkenskapsåret 2023-09-01--2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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."

THAHA OSMAN

Revisor

På uppdrag av: Borevision i Sverige AB

Serienummer: b962774ca75ada[...]766e557edb98b

IP: 212.247.xxx.xxx

2024-12-16 15:22:32 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 tidsstäplat 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>**

[illegible]

[illegible]

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne