



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.

Styrelsen för Bostadsrättsförening HSB Brf Eos i Helsingborg, org.nr 769604-9761, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1999.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg med adress Kungshultsvägen 61-113, och äger fastigheten Helsingborg grundvattnet 1 inklusive marken.

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 20 december 2023 av besiktningsman från HSB Skåne och underhållsplanen uppdaterades.

Under året har föreningen bytt 2 st värmepannor.

För de kommande åren planeras fortsatta byten av resterande värmepannor samt besiktning av tak.

Årets resultat blev cirka 156 000 kr, jämfört med cirka 146 000 kr förra året.

Avgifterna höjdes per 1 oktober 2023 med 15 %. Den 1 oktober 2024 höjs avgifterna med 4 %.

Medlemsinformation

Föreningen hade 41 medlemmar vid räkenskapsårets början och 40 medlemmar vid räkenskapsårets slut. Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 januari 2024.

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

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

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning, tkr	3 285	2 347	2 279	2 218
Årets resultat, tkr	156	146	71	-176
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	201	116	-476	-92
Soliditet (%)	53%	52%	53%	52%
Årsavgiftsnivå för bostäder (kr/kvm)	1 029	735	714	694
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,8%			
Energi el, värme & vatten (kr/kvm)	219			
Skuldsättning (kr/kvm)	8 010	8 260	8 061	8 343
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	8 010			
Sparande (kr/kvm)	441			
Överlåtelsevärde i genomsnitt (kr/kvm)	-	28 239	28 327	27 528
Räntekänslighet %	9,5%			

Från och med 2024 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

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

Föreningens energikostnader för el och vatten vidaredebiteras till medlemmarna och ingår i beräkning av Årsavgift från och med 2023/2024.

Kr per kvm beräknas utifrån 3 192 kvm.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus övriga intäkter som är av engångskaraktär (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året (redovisas inte om endast 1 såld bostadsrätt). Under året har 1 bostadsrätt överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir 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%

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	29 105 000		1 746 023	-1 609 107	145 780
Disposition enligt stämmobeslut				145 780	-145 780
Från fond för yttre underhåll			-74 545	74 545	
Till fond för yttre underhåll			30 000	-30 000	
Årets resultat					156 530
Vid årets slut	29 105 000		1 701 478	-1 418 782	156 530

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	156 530	145 780
Från fond för yttre underhåll*	74 545	-
Till fond för yttre underhåll**	<u>-30 000</u>	<u>-30 000</u>
Resultat efter disposition av underhåll	201 075	115 780

* 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	-1 418 782
Årets resultat	<u>156 529</u>
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-1 262 253

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>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 285 045	3 197 696
Övriga rörelseintäkter	2	4 287	297 290
Summa rörelseintäkter		3 289 332	3 494 986
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 265 159	-1 523 161
Planerat underhåll		-74 545	-
Övriga externa kostnader	4	-156 708	-227 820
Personalkostnader och arvoden	5	-62 884	-67 334
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 175 920	-1 164 035
Summa rörelsekostnader		-2 735 216	-2 982 350
Rörelseresultat		554 116	512 636
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 887	2 073
Räntekostnader och liknande resultatposter		-425 473	-368 929
Summa finansiella poster		-397 586	-366 856
Resultat efter finansiella poster		156 530	145 780
Resultat före skatt		156 530	145 780
Årets resultat		156 530	145 780

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Byggnader och mark		53 414 712	54 351 305
Inventarier, verktyg och installationer		-	1 600
Summa materiella anläggningstillgångar		53 414 712	54 352 905
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		53 415 212	54 353 405
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	2 243 788	1 870 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 642	19 984
Summa kortfristiga fordringar		2 297 430	1 890 175
Summa omsättningstillgångar		2 297 430	1 890 175
SUMMA TILLGÅNGAR		55 712 642	56 243 580

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</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		1 701 478	1 746 023
Summa bundet eget kapital		30 806 478	30 851 023
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 418 782	-1 609 107
Årets resultat		156 530	145 780
Summa ansamlad förlust		-1 262 252	-1 463 327
Summa eget kapital		29 544 226	29 387 696
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	15 312 861	22 634 527
Summa långfristiga skulder		15 312 861	22 634 527
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	10 256 666	3 797 500
Leverantörsskulder		188 646	46 846
Aktuella skatteskulder		25 119	18 693
Övriga skulder		-4 843	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		389 967	358 318
Summa kortfristiga skulder		10 855 555	4 221 357
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 712 642	56 243 580

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	156 530	145 780
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 175 920	1 164 035
	<u>1 332 450</u>	<u>1 309 815</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 332 450	1 309 815
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	530 321	-680 142
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	175 032	74 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 037 803	704 138
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-237 728	-980 503
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-237 728	-980 503
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		1 550 000
Amortering av låneskulder	-862 500	-848 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-862 500	702 000
Årets kassaflöde	937 575	425 635
Likvida medel vid årets början	1 178 667	753 031
Likvida medel vid årets slut	2 116 242	1 178 666

NOTER

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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 förening fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider tillämpas

Anläggningstillgångar

- Byggnader	1,89%
- Om- och tillbyggnader	6,85%
- Inventarier	20%

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

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Årsavgifter bostäder	2 676 257	2 347 072
Debiterade elkostnader IMD	580 179	828 792
Debiterade vattenkostnader IMD	28 609	21 832
Summa	3 285 045	3 197 696

I årsavgiften ingår tv-avgift. Medlemmar debiteras via avi el- och vattenförbrukning enligt individuell mätning.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Erhållna bidrag, elstöd	-	293 824
Övriga intäkter	4 287	3 466
Summa	4 287	297 290

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
El	588 685	866 854
Vatten	113 396	83 091
Renhållning	35 544	37 519
Fastighetsservice	100 024	89 470
Försäkring	45 713	40 461
Kommunikation	14 614	13 011
Löpande underhåll	110 009	142 006
Fastighetsavgift	257 174	250 749
Summa	1 265 159	1 523 161

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Förvaltningskostnader	125 846	199 133
Arvode extern revisor	11 375	10 375
Medlemsverksamhet	19 487	18 312
Summa	156 708	227 820

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

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Styrelsearvoden	42 850	46 230
Föreningsvald revisor	2 500	2 500
Övriga arvoden	2 500	2 500
Sociala avgifter	15 034	16 104
Summa	62 884	67 334

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

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	58 976 942	57 996 439
Årets investeringar	237 728	980 503
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	59 214 670	58 976 942
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 405 637	-5 243 202
Årets avskrivningar	-1 174 321	-1 162 435
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 579 958	-6 405 637
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 780 000	1 780 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 780 000	1 780 000
Utgående redovisat värde	53 414 712	54 351 305

Årets investering avser värmepannor

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	32 941 000	26 568 000	59 509 000
Summa	32 941 000	26 568 000	59 509 000

Inventarier, verktyg och installationer

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	52 947	52 947
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 947	52 947
Ingående ackumulerade avskrivningar	-51 347	-49 747
Årets avskrivningar	-1 600	-1 601
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 947	-51 348
Utgående redovisat värde	-	1 599

Not 7 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Momsfordran	-	97 023
Skattekonto	127 546	276 658
Övrig fordran, bidrag Naturvårdsverket	-	317 844
Avräkning HSB NV Skåne	2 116 242	1 178 666
Summa	2 243 788	1 870 191

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-08-31	2023-08-31
Stadshypotek AB	0,77 %	2026-09-01	2026-09-01	6 520 000	6 680 000
Stadshypotek AB	3,90 %	2027-09-01	2027-09-01	2 973 195	3 453 195
Stadshypotek AB	1,14 %	2028-06-01	2028-06-01	6 559 666	6 659 666
Stadshypotek AB	1,05 %	2025-01-30	2025-01-30	6 581 666	6 581 666
Stadshypotek AB	4,11 %	2024-12-30	2025-03-30	1 417 500	1 507 500
Stadshypotek AB	4,50%	2024-10-10	2024-10-10	917 500	950 000
Stadshypotek AB	4,32%	2024-09-03	2024-09-03	600 000	600 000
Summa				25 569 527	26 432 027
Avgår kortfristig del				10 256 666	3 797 500
Varav långfristig del				15 312 861	22 634 527

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 21,2 miljoner kr om fem år.

Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
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,

Magnus Andersson

Emma Hirell Appelfeldt

Christian Nordqvist

Martin Seitzberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Alexander Blomqvist
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Verifikat

Transaktion 09222115557531626906

Dokument

211 Eos årsredovisning 2024 digital sign.pdf
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2024-11-13 11:31:25 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2024-11-16 17:28:54 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Magnus Andersson (MA)
magnusandersson85@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Magnus André Andersson"
Signerade 2024-11-13 12:01:58 CET (+0100)

Martin Seitzberg (MS)
seitzberg.martin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Martin John Seitzberg"
Signerade 2024-11-13 16:51:24 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EMMA HIRELL APPELFELDT"
Signerade 2024-11-13 12:01:50 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Christian Nordqvist"
Signerade 2024-11-14 08:37:30 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557531626906

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2024-11-16 17:28:54 CET (+0100)*

Alexander Blomqvist (AB)
alexander.blomqvist77@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEXANDER BLOMQVIST"
Signerade 2024-11-16 10:27:03 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. 76904-9761

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 2023-09-01 - 2024-08-31 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 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 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

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexander Blomqvist
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557531628724

Dokument

211 EOS Revisionsberättelse .pdf
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2024-11-13 11:43:26 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2024-11-16 17:28:16 CET (+0100)*

Initierare

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

Signerare

Alexander Blomqvist (AB)
alexander.blomqvist77@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEXANDER BLOMQVIST"
Signerade 2024-11-15 09:31:08 CET (+0100)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2024-11-16 17:28:16 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 belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

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

Slutligen

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



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne