



Brf Springpostgränd i Helsingborg

ÅRSREDOVISNING

2023

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 Brf Springpostgränd i Helsingborg, org.nr 769615-4074, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 2007. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Springposten 6, inklusive mark, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten ligger på Norra Storgatan 14 i Helsingborg.

Under år 2009 genomfördes en totalombyggnad av fastigheten. År 2010 överläts föreningens alla 10 bostadsrättslägenheter. Föreningens lägenheter har en totalyta på 1 151 kvm. Föreningen har även 3 lokaler med en totalyta på 668 kvm (uthyrd lokalyta).

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 2 rum & kök: 3 st
- 3 rum & kök: 2 st
- 5 rum & kök: 1 st
- 6 rum & kök: 4 st

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Enligt utredning av konsultbolaget Bryggan år 2020 är föreningen ett privatbostadsföretag ("äkta bostadsrättsförening") och ska därmed beskattas som sådan. Om de skattemässiga förutsättningarna väsentligen ändras kommer styrelsen att starta en ny utredning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning genomfördes av HSB Skåne maj 2023 och föreningens underhållsplan uppdaterades.

Under året har renovering och ombyggnad av frisörsalongen gjorts.

Under de kommande åren planeras besiktning samt eventuella åtgärder av yttertak samt åtgärda brister från senaste OVK.

Föreningen höjde avgifterna med 4% per 2023-01-01. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna 4% per 2024-01-01.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 14 medlemmar och det var oförändrat vid årets slut. Under året har inga lägenheter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2023.

Vid årets slut var styrelsens ledamöter Jenny Heffler, ordförande, Cecilia Johansson, Lennart Emanuelsson, Carola Delsing, Ann-Marie Adolfsson och Tommy Hasselblatt. Styrelsesuppleanter var Karin Sundberg, Roland Idemyr samt Ola Heffler.

Föreningsvald revisor har varit Afrodita Cristea från BoRevision. 

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 544	1 611	1 368	1 473
Årets resultat, tkr	-583	80	366	493
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-566	63	374	485
Soliditet	47%	48%	47%	46%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	498	479	479	479
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	36%	33%		
Energikostnader (el,värme,vatten) kr/kvm	182	222		
Skuldsättning, kr/kvm	8 801	8 999	9 197	9 395
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	13 910	14 222		
Sparande	365	334		
Räntekänslighet	28	30		
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	-	-	40 440	30 738

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Nyckeltal (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt beräknas utifrån total boendeyta på 1 151 kvm. Övriga nyckeltal (kr/kvm) beräknas på fastighetens totala yta på 1 819 kvm.

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

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%

Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits genom försäljning.

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott 2023 beror på avskrivning av byggnad och inventarier samt höga kostnader för renovering av hyreslokal. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar aktivt för att förbättra föreningens ekonomiska ställning. Föreningen höjde årsavgifterna den 1 januari 2023 med 4 % och 2024 med 4 %. Styrelsen kommer framöver att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och kommer, vid behov, att höja avgifterna ytterligare framöver.

Förändringar i Eget Kapital

	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	12 584 300	16 948	3 226 292	79 841
Disposition enligt stämmobeslut			79 841	-79 841
Från fond för yttre underhåll		-333 948	333 948	
Till fond för yttre underhåll		317 000	-317 000	
Årets resultat				-582 743
Vid årets slut	12 584 300	-	3 323 081	-582 743

Tilläggsupplysning till resultaträkning

	2023-12-31	2022-12-31
Årets resultat	-582 743	79 841
Från fond för yttre underhåll*	333 948	252 052
Till fond för yttre underhåll**	-317 000	-269 000
Resultat efter disposition av underhåll	-565 795	62 893


* Ska motsvara årets kostnad för planerat underhåll.

** Reservering till fond för yttre underhåll sker enligt föreningens underhållsplan.

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 323 081
Årets resultat	-582 743
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	2 740 338

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. 

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 543 944	1 610 568
Övriga rörelseintäkter	2	47 327	37 707
Summa rörelseintäkter		1 591 271	1 648 275
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 669 813	-1 036 386
Övriga externa kostnader	4	-72 655	-89 903
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-275 856	-275 856
Summa rörelsekostnader		-2 018 324	-1 402 145
Rörelseresultat		-427 053	246 130
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 711	4 337
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 401	-170 626
Summa finansiella poster		-155 690	-166 289
Resultat efter finansiella poster		-582 743	79 841
Resultat före skatt		-582 743	79 841
Årets resultat		-582 743	79 841

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	31 086 851	31 361 138
Inventarier, verktyg och installationer		1 570	3 139
Summa materiella anläggningstillgångar		31 088 421	31 364 277
Summa anläggningstillgångar		31 088 421	31 364 277
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		51 622	52 979
Övriga fordringar		210	37
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 854	25 590
Summa kortfristiga fordringar		85 686	78 606
Kassa och bank	6	1 291 403	1 861 871
Summa omsättningstillgångar		1 377 089	1 940 477
SUMMA TILLGÅNGAR		32 465 510	33 304 754

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		12 584 300	12 584 300
Fond för yttre underhåll		-	16 948
Summa bundet eget kapital		12 584 300	12 601 248
<i>Balanserad vinst</i>			
Balanserat resultat		3 323 081	3 226 292
Årets resultat		-582 743	79 841
Summa fritt eget kapital		2 740 338	3 306 133
Summa eget kapital		15 324 638	15 907 381
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	5 540 000	11 010 000
Summa långfristiga skulder		5 540 000	11 010 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	10 470 000	5 360 000
Leverantörsskulder		173 429	144 346
Aktuella skatteskulder		2 956	2 256
Övriga skulder	8	578 941	581 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		375 546	299 399
Summa kortfristiga skulder		11 600 872	6 387 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 465 510	33 304 754



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-582 743	79 841
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	<u>275 856</u>	<u>275 857</u>
	<u>-306 887</u>	<u>355 698</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-306 887	355 698
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-7 080	1 476
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>103 498</u>	<u>116 700</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-210 469	473 874
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-360 000</u>	<u>-360 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-360 000	-360 000
Årets kassaflöde	-570 469	113 874
Likvida medel vid årets början	1 861 871	1 747 997
Likvida medel vid årets slut	1 291 402	1 861 871

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Sedan 2014 upprättas årsredovisningen i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av enligt en progressiv plan. Från och med 2014 års bokslut är avskrivningsplanen rak och på 120 år räknat från föreningens ombildningsår 2009. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
- Byggnader	Rak	120 år
- Om- och tillbyggnader	Rak	20 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

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

Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	573 864	551 808
Hyror	970 080	1 058 760
Summa	1 543 944	1 610 568

I årsavgifter ingår vatten, värme samt TV-avgift, men inte hushållsel.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övriga intäkter	33 017	37 707
Erhållet bidrag, elstöd	14 310	
Summa	47 327	37 707

I övriga intäkter ingår debiterad värme och vatten till lokalhyresgäst samt debiterad solenergi.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El & uppvärmning	284 914	357 859
Vatten	46 042	45 214
Renhållning	30 549	30 488
Fastighetsservice	39 448	43 738
Försäkring	21 885	20 101
Kommunikation	14 663	13 442
Löpande underhåll	157 535	180 771
Planerat underhåll	984 833	252 052
Fastighetsskatt	89 944	92 721
Summa	1 669 813	1 036 386

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningskostnader	60 805	79 632
Extern revision	11 850	10 271
Summa	72 655	89 903

Förvaltningskostnader avser bland annat ekonomisk och administrativ förvaltning enligt avtal, tjänster utöver avtal, kostnader för stämma och styrelsemöten samt diverse inköp. *nk*

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	31 316 002	31 316 002
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	31 316 002	31 316 002
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 985 505	-2 711 218
Årets avskrivningar	-274 287	-274 287
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 259 792	-2 985 505
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	3 030 641	3 030 641
Utgående redovisat värde	31 086 851	31 361 138

Från och med år 2014 skriver föreningen av på byggnader enligt en 120-årig rak avskrivningsplan.

År 2016 investerade föreningen i solceller för cirka 235 000 kr. Avskrivning görs över 20 år på anskaffningsvärdet minskat med bidrag på 75 000 kr.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	17 200 000	9 200 000	26 400 000
Hyreshus lokaler	5 800 000	1 953 000	7 753 000
Summa	23 000 000	11 153 000	34 153 000

Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18 835	18 835
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 835	18 835
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 696	-14 127
Årets avskrivningar	-1 570	-1 570
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 266	-15 697
Utgående redovisat värde	1 569	3 138

Not 6 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	1 291 403	1 861 871
Summa	1 291 403	1 861 871

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	1,23 %	2025-12-30	2025-12-30	5 660 000	5 780 000
Stadshypotek	4,64 %	2024-12-02	2024-12-02	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	1,02 %	2024-12-01	2024-12-01	5 350 000	5 590 000
Summa				16 010 000	16 370 000
Varav kortfristig del				10 470 000	5 360 000
Varav långfristig del				5 540 000	11 010 000

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 har befintlig låneskuld minskat till 14 570 000 kr om fem år.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstiut

	2023-12-31	2022-12-31
Pantsatta	21 500 000	21 500 000
Summa uttagna fastighetsinteckningar	21 500 000	21 500 000

Not 8 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Moms	35 954	38 385
Skuld förlikningslikvid	542 987	542 987
Summa	578 941	581 372

Skuld förlikningslikvid

Del av förlikningslikvid avseende lägenheter	675 000
Utbetalning år 2014 lägenhet 1302	-100 000
Utbetalning år 2015 lägenhet 1202	-22 014
Omföring år 2016 enligt styrelsen	-10 000
Summa	542 986

Genom förlikningslikvid på 1,5 miljon kr år 2013 har Wallenstam Entreprenad AB och Fastighetsaktiebolaget Gaslyktan 9 av sagt sig ansvar för fel som föreningen och specifika bostadsrättsinnehavare har åberopat.

Utifrån styrelsebeslut gällande fördelning av likviden bokfördes följande år 2013:

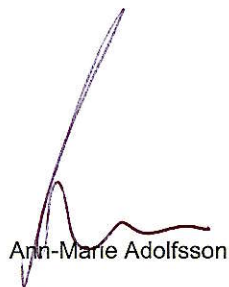
- Del av likvid avseende föreningens ansvar (825 000 kr) bokfördes som en intäkt. Kostnader avseende föreningens ansvar bokförs löpande när kostnaden uppstår.
- Del av likvid avseende specifika lägenheter (1101, 1201, 1202 och 1302) bokfördes som en skuld till bostadsrättshavare. Utbetalning och avräkning sker när medlem för respektive lägenhet åtgärdar åberopade fel.

Underskrifter

Helsingborg 2024-05-27



Jenny Heffler



Ann-Marie Adolfsson



Cecilia Johansson



Tommy Hasselblatt



Carola Delsing



Ola Heffler

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 - 06-11



Afrodita Cristea
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Springpostgränd i Helsingborg, org.nr. 769615-4074

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Springpostgränd i Helsingborg för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

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 december 2023 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker 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 Brf Springpostgränd i Helsingborg för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 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 revisionsssed 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 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 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

11/06-2024

Afrodită Cristea

BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor

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