



Brf Fortuna 16 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 ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

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

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



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

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

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

Styrelsen för Bostadsrättsförening Brf Fortuna 16 i Helsingborg, org.nr 769610-2214, får härmed upprätta redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Fortuna 16, inklusive mark. Fastigheten är belägen i Helsingborg med adress Tågagatan 31 och 31 A samt Karl X Gustavsgatan 28.

Föreningen har 23 lägenheter med en totalyta på 1 919 m². Lägenheterna är från och med 2005-07-01 upplåtna med bostadsrätt.

I fastigheten finns även fem hyresrättslokaler på 248 m². Samtliga hyresrättslokaler hyrs ut. Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande: 14 st 2 rum och kök, 6 st 3 rum och kök, 3 st 4 rum och kök

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Besiktning av fastigheten har skett av styrelsen i oktober 2023. Underhållsplanen har uppdaterats.

Följande underhållsåtgärder har genomförts under året:
Takarbeten/underhåll samt utbyte av några fönster i takkupor.

Följande större underhållsåtgärder förväntas utföras inom de kommande 5-10 åren:
Målning av fönster, fasadpartier mm samt tilläggs- och reparation av fogar i tegelfasad (planeras till våren 2024).

Ekonomi

Årets resultat uppgår till ca 292 000 kr, föregående år var motsvarande ca 400 000 kr. Föreningen har gjort en extraamortering på lån under året med 545 000 kr.

Den sista december var föreningens likvida medel ca 2 267 000 kr.

Avgifterna höjdes med 5 % den 1 januari 2023

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning med 2 % den 1 januari 2024.

Styrelsen har efterhand ökat amorteringstakten på föreningens lån genom tidigare års minskade räntekostnader. Tillsammans med årliga höjningar av avgiften har förmågan att säkra löpande och kommande underhåll samt räntehöjningar stärkts och även möjliggjort extraamortering av lån. Styrelsen strävar efter att ha en balanserad fördelning av räntebindningstider. Föreningens hyreslokaler är viktig för vår ekonomi varför styrelsen arbetar aktivt med dialog, service och samverkan med våra lokalhyresgäster för att säkerställa hyresintäkter över tid.

Medlemsinformation

Vid årets slut hade föreningen 33 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Peter Janson, ordförande & sekreterare

Bo Paulsson, vice ordförande

Lars Ekholm

Suppleant:

Julia Ifverson

Föreningsvald revisor har varit Alexandra Ong, BoRevision AB och revisorsuppleant Afrodita Cristea, BoRevision AB.

Information till medlemmar

Kontinuerlig information via nyhetsbrev efter varje styrelsemöte, inför och efter stämmor.

Mål för verksamheten

1. Stärka föreningens samhörighet, trivsel och ansvarstagande:

- Genom aktiv och tydlig information.

2. Att på lång sikt skapa så liten kostnads massa som möjligt:

- Genom regelbunden översyn av samtliga leverantörsavtal.

- Genom att aktivt arbeta med föreningens betalningsströmmar, lån och amorteringar.

- Genom att aktivt arbeta med planerat underhåll.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 012	1 946	1 886	1 846
Årets resultat, tkr	292	400	284	374
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	179	195	96	140
Soliditet (%)	54	53	52	50
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	849	795	779	764
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	81	-	-	-
Energikostnad el, värme, VA, kr/kvm	152	-	-	-
Skuldsättning, kr/kvm	7 441	7 909	8 126	8 340
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	8 402	-	-	-
Räntekänslighet, %	10	-	-	-
Sparande, kr/kvm	396	-	-	-
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	-	-	-	36 439

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

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. De andra nyckeltalen beräknas på totalytan som är 2 167 kvm.

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

I årsavgiften ingår värme och vatten. Medlemmarna debiteras separat för el, tv-avgift och bredband via avierna.

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

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

Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

Under året har inga bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	16 000 000		1 835 323	1 187 129	399 916
Disposition enligt stämmobeslut				399 916	-399 916
Från fond för yttre underhåll			-236 710	236 710	
Till fond för yttre underhåll			350 000	-350 000	
Årets resultat					292 040
Vid årets slut	16 000 000		1 948 613	1 473 755	292 040

Resultat efter disposition av underhåll

Årets resultat	292 040	399 916
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	236 710	145 116
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-350 000	-350 000
Resultat efter disposition av underhåll	178 750	195 032

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 473 755,00
Årets resultat	292 040,74
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	1 765 795,74

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 012 146	1 945 652
Övriga rörelseintäkter	2	7 200	6 000
Summa rörelseintäkter		2 019 346	1 951 652
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-938 994	-755 481
Övriga externa kostnader	4	-84 549	-179 439
Personalkostnader och arvoden	5	-44 756	-31 738
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-329 400	-329 400
Summa rörelsekostnader		-1 397 699	-1 296 058
Rörelseresultat		621 647	655 594
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		44 468	5 688
Räntekostnader och liknande resultatposter		-374 075	-261 366
Summa finansiella poster		-329 607	-255 678
Resultat efter finansiella poster		292 040	399 916
Resultat före skatt		292 040	399 916
Årets resultat		292 040	399 916

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	34 158 644	34 488 044
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		34 158 644	34 488 044
Summa anläggningstillgångar		34 158 644	34 488 044
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		4 766	2 620
Övriga fordringar		5 642	3 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 575	22 808
Summa kortfristiga fordringar		36 983	29 355
<i>Kassa och bank</i>	8	2 266 636	2 410 890
Summa omsättningstillgångar		2 303 619	2 440 245
SUMMA TILLGÅNGAR		36 462 263	36 928 289

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		16 000 000	16 000 000
Fond för yttre underhåll		1 948 613	1 835 322
Summa bundet eget kapital		17 948 613	17 835 322
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 473 755	1 187 131
Årets resultat		292 040	399 916
Summa fritt eget kapital		1 765 795	1 587 047
Summa eget kapital		19 714 408	19 422 369
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	14 693 744	10 801 244
Summa långfristiga skulder		14 693 744	10 801 244
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 430 000	6 337 500
Leverantörsskulder		254 517	156 708
Aktuella skatteskulder		9 995	7 124
Övriga skulder		14 384	7 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		345 215	195 709
Summa kortfristiga skulder		2 054 111	6 704 676
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 462 263	36 928 289



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	292 040	399 916
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	329 401	329 400
	<u>621 441</u>	<u>729 316</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	621 441	729 316
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-7 630	33
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	256 935	87 913
Kassaflöde från den löpande verksamheten	870 746	817 262
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 015 000	-470 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 015 000	-470 000
Årets kassaflöde	-144 254	347 262
Likvida medel vid årets början	<u>2 410 890</u>	<u>2 063 628</u>
Likvida medel vid årets slut	2 266 636	2 410 890

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

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 värdeår 2005. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
-Byggnader	Rak (Annuitet)	120 år
-Om/tillbyggnad	Rak	10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Övrigt

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår till 29 543 kr.

Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 601 268	1 525 008
Hyror	382 638	394 700
Avgift Com hem TV avgift	28 240	25 944
Summa	2 012 146	1 945 652

Avgifterna höjdes med 5 % 2023-01-01. Vatten och värme ingår i årsavgifterna. Föreningen debiterar medlemmarna separat för TV-avgift till Com Hem.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övriga avgifter	7 200	6 000
Summa	7 200	6 000

Övriga avgifter avser soptömning hyreslokaler.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El (från 2023 bokas värme och el separat)	62 285	281 613
Uppvärmning	221 951	-
Vatten	46 055	66 340
Renhållning	32 333	34 826
Fastighetsservice	93 002	21 440
Försäkring	22 808	20 676
Kommunikation	48 858	46 065
Löpande underhåll	109 025	75 048
Planerat underhåll	236 710	145 116
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	65 967	64 357
Summa	938 994	755 481

I år finns kostnader för avtal Bredablick på konto fastighetsservice. Föregående år låg dessa kostnader under förvaltningskostnader (se not övriga externa kostnader).

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningskostnader	72 028	167 829
Arvode extern revisor	12 521	11 610
Summa	84 549	179 439

Kostnader för avtal Bredablick är flyttat till fastighetsservice 2023. Därav minskade kostnader under förvaltningskostnader i år.

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Anställda och övriga	3 290	-
Styrelsearvoden	26 250	24 150
Styrelse (ersättning för utfört arbete)	13 818	-
Sociala kostnader	1 398	7 588
Summa	44 756	31 738

Föreningen har inga anställda. Sociala avgifter är lägre än föregående år då uppbokad reserverat belopp (2022) för dessa avgifter blev större än utbetalda löner och arvoden under 2023. Alltså minskar kostnaden för detta 2023. Det har skett utbetalningar på löner med mycket lägre sociala avgifter under året då avgifterna minskar beroende på ålder på lönemottagaren.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	35 747 107	35 747 107
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	35 747 107	35 747 107
Ingående ackumulerad avskrivningar	-3 666 918	-3 337 518
Årets avskrivningar	-329 400	-329 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 996 318	-3 666 918
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 407 855	2 407 855
Utgående redovisat värde byggnader och mark	34 158 644	34 488 044

Från och med bokslutet 2014 skriver föreningen av byggnader enligt en 120-årig rak avskrivningsplan (K2).

Tidigare investeringar:
Fiberinstallation 2017

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	38 000 000	16 600 000	54 600 000
Hyreshus lokaler	2 436 000	506 000	2 942 000
Summa	40 436 000	17 106 000	57 542 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 479	10 479
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 479	10 479
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 479	-10 479
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 479	-10 479
Utgående redovisat värde	-	-

Inventarier avser 2 sängar, bord och stolar i rotting.

Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	3 950	4 500
Handelsbanken	2 262 686	2 406 390
Summa	2 266 636	2 410 890

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	4,635 %	2024-12-02	2024-12-02	1 000 000	1 585 000
Stadshypotek	3,58 %	2028-03-30	2028-03-30	4 322 500	4 412 500
Stadshypotek	0,88 %	2026-03-30	2026-03-30	5 165 000	5 365 000
Stadshypotek	3,61 %	2027-08-30	2027-08-30	4 350 000	4 450 000
Stadshypotek	0,81%	2025-03-01	2025-03-01	1 286 244	1 326 244
Summa				16 123 744	17 138 744
Avgår kortfristig del				-1 430 000	-6 337 500
Varav långfristig del				14 693 744	10 801 244

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom det som ska amorteras det kommande året.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 13 773 744 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	22 000 000	22 000 000
Ställda säkerheter	22 000 000	22 000 000

Digitala underskrifter

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

Helsingborg,

Peter Janson

Bo Paulsson

Lars Ekholm

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift.

Alexandra Ong
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557516812353

Dokument

851 Fortuna 16 årsredovisning 2023 signering.pdf
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2024-05-05 19:45:39 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2024-05-06 19:29:12 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Peter Janson (PJ)
magic.janson@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER JANSSON"
Signerade 2024-05-06 08:15:19 CEST (+0200)

Bo Paulsson (BP)
bo.paulsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO
PAULSSON"
Signerade 2024-05-06 10:21:34 CEST (+0200)

Lars Ekholm (LE)
lars.ekholm@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Ejnar Ekholm"
Signerade 2024-05-06 10:25:44 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEXANDRA ONG"
Signerade 2024-05-06 19:29:12 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516812353

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 Brf Fortuna 16 i Helsingborg, org.nr. 769610-2214

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fortuna 16 i Helsingborg för räkenskapsåret 2023.

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 revisionssed 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 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 Brf Fortuna 16 i Helsingborg för räkenskapsåret 2023 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 trygghetssätt.

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 överträdelse 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

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557516812425

Dokument

851 Fortuna 16 Revisionsberättelse 2023 signering.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-05-05 19:50:22 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-05-06 19:29:03 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Alexandra Ong (AO)

Alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ALEXANDRA ONG"

Signerade 2024-05-06 19:29:03 CEST (+0200)

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



ORDLISTA

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

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

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Likviditet

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

Slutligen

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



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne