



ÅRSREDOVISNING 2021-2022

HSB Brf Brunnsparken i Helsingborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går årsavgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

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

Har du rätt försäkring?

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

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



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Brunnsparken i Helsingborg, 716406-8533 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades 1978. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Föreningen äger fastigheten Musikanten 83 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen inom stadsdelen Ramlösa i Helsingborgs stad. Inflyttning skedde under år 1984-1987.

Föreningen har 284 bostadsrättslägenheter varav 213 i radhusform och resterande i flerfamiljshus i form av terrasshus. Lägenheterna har en totalyta på 26 420 m². Föreningen har också 11 hyresrättslokaler som hyrs ut på totalt 2 045,5 m². Av dessa hyr Helsingborgs stad 1 935 m² som används till förskole- och skolverksamhet.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök,	47 st
3 rum & kök,	78 st
4 rum & kök,	150 st
5 rum & kök,	3 st
6 rum & kök,	6 st

I Kvartersgården finns områdeskontoret, sporthall och festsal, samt i källaren hobbyutrymmen och driftslokaler. Föreningen har också en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra för besökanden.

Föreningen har 108 garage, 24 carportar och 170 parkeringsplatser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fastighetsbesiktning har utförts av förvaltare, delar av styrelsen samt underhållsplanerare från HSB Skåne 2021-11-25.

Uppdatering av underhållsplan har gjorts, 2021-11-25 av HSB Skåne.

Följande större underhållsåtgärder/investeringar har utförts under året:

- Målning.
- Taktvätt garage.
- Renovering av trapphus.

Pågående projekt är följande:

- Ventilationsprojekt. Utredning pågår för att utreda var bristerna och ansvarsfrågan ligger.
- Byte undercentral och ventilation skola/höghusen.
- Förberedande åtgärder inför fönsterbyte.
- Entréer vid infarterna.

Underhållsåtgärder för föreningens fastigheter kommer med viss periodicitet, vilket innebär att t ex målning ungefär sker vart 10:e år, fönsterbyte ungefär vart 30:e år etc. Det normala slitaget sker däremot löpande, varje dag. Alla som är med och försliter på fastigheten, ska betala för detta slitage trots att inte själva underhållsåtgärden kommer att ske förrän senare. Detta sker genom att den beräknade kostnaden för fastighetens underhåll under en längre period fördelas ut med en del per år.

Föreningens underhållskostnader baseras på en 60-årig underhållsplan. De beräknade kostnaderna under dessa 60 år fördelas jämt över åren och sätts för varje år upp som reservation för yttre underhåll. Vissa år använder föreningen mindre än vad som är avsatt för året och då ökar reserven, andra år ska man göra större åtgärder och då minskar reserven. Vissa underhållsåtgärder betraktas som investeringar och skrivs av på den beräknade ekonomiska livslängden.

Vilka underhållsåtgärder/investeringar planeras inom de närmaste fem till tio åren:

- Byte av garageportar.
- Fönsterbyte och takbyte.
- Renovering/byte av hissar.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll).

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 4 446 233 kr att jämföra med föregående år då resultatet var 7 396 067 kr. Under året förekommer främst mer kostnader för planerat underhåll och avskrivningar.

Slutförda projekt under året är följande: målning nedlagda kostnader uppgår till 9 479 054 kr, avskrivningstid är 10 år. Ventilationsprojektet ligger i balansräkning som pågående projekt och nedlagda kostnader uppgår till 15 086 467 kr. För övriga pågående projekt se not 6. Renovering av trapphusen finns redovisade under planerat underhåll.

Under året är ett nytt lån upptaget med 13 000 000 kr för att bl.a. finansiera arbetet med undercentraler och ventilation i skolan/höghusen.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med i genomsnitt 3 % från 1 oktober 2022.

Förväntad framtida utveckling:

Styrelsen har som ambition att driva föreningens utveckling på ett nyfiskt och engagerande sätt. Ökat engagemang, delaktighet och kommunikation ska uppnås. Ny teknik och tjänster som gynnar föreningens ekonomi, försörjning och service till boende ska undersökas och om möjligt provas. Styrelsen vill också öka variationen på medlemsaktiviteterna och tillföra ett mervärde, samt att undersöka möjligheterna till ytterligare medlemsförmåner och aktiviteter.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-03-02. Stämman genomfördes som en poströstningsstämma.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Christian Sterner, ordförande

Nina Spégel

Gabriel Lassen

Greger Johansson

Gunilla Andersson, studieorganisatör

Roger Bang

Revisorer har varit Ingrid Hedin och som suppleant Louise Magnusson, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltare från HSB NV Skåne är Anders Modig.

Information och aktiviteter:

Nyhetsbrev har skickats ut vid behov. Informationen ges även ut via hemsida och facebookgrupp.

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

Vision

HSB Brf Brunnsparken skall ha en central roll bland attraktiva bostadsområden i Helsingborg. God naturmiljö, barnvänlighet, goda kommunikationer och närhet är viktiga ledord för föreningens verksamhet.

Ekonomi

Styrelsen skall på bästa sätt främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Information om föreningens ekonomiska status skall vara lättillgänglig för såväl medlemmar som eventuella blivande medlemmar. Styrelsens ekonomiska planering skall vara långsiktigt sund med reserveringar till yttre underhåll i den takt fastigheterna förslits.

Information

Kontakter mellan medlemmarna och föreningens ledning skall vara okomplicerad och så nära som möjligt. Föreningen har en hemsida.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits, ca 10 % (enligt inflyttningsdatum). Motsvarande siffra föregående år var 29 st. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 416 stycken. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	26 851	26 234	25 956	25 792
Resultat efter finansiella poster (tkr)	4 446	7 396	6 987	5 857
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	5 567	6 534	7 121	6 556
Soliditet (%)	33 %	34 %	31 %	29 %
Årsavgift (kr/kvm)	827	819	811	803
Drift (kr/kvm)	372	366	359	365
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	136	126	118	125
Lån (kr/kvm)	4 891	4 566	4 491	4 504
Räntekänslighet*** %	6,4 %	6,0 %	5,9 %	6 %
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	23 408	20 081	18 160	17 581

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 28 465,5 kvm.

Genomsnittligt överlåtelsevärde för HSB:s bostadsrättsföreningar i Helsingborg är för 2022, 24 031 kr/kvm motsvarande siffra var år 2021, 20 665 kr/kvm.

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	Insatser*	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	5 542 733	5 609 173	9 208 434	40 881 521	7 396 067
Disposition enligt stämmobeslut				7 396 067	-7 396 067
Till fond för yttre underhåll			2 375 000	-2 375 000	
Från fond för yttre underhåll			-3 496 104	3 496 104	
Årets resultat					4 446 233
Vid årets slut	5 542 733	5 609 173	8 087 330	49 398 692	4 446 233

*8 st bostadsrättsradhus är uthyrda till skola och förskola och redovisas som ej upplåtna bostadsrätter i posten insatser.

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	4 446 233	7 396 067
Från fond för yttre underhåll*	3 496 104	1 388 036
Anspråktagande av fond för yttre underhåll som avser:		
Till fond för yttre underhåll**	-2 375 001	-2 250 000
Resultat efter disposition av underhåll	5 567 336	6 534 103

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	49 398 692,00
Årets resultat	4 446 232,67
Balanseras i ny räkning	53 844 924,67

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		26 851 306	26 233 734
Övriga rörelseintäkter		213 548	279 904
Summa rörelsens intäkter		27 064 854	26 513 638
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-10 594 120	-10 407 708
Planerat underhåll		-3 496 104	-1 388 036
Övriga externa kostnader	3	-726 559	-599 632
Personalkostnader och arvoden	4	-351 992	-361 983
Avskrivningar		-5 754 084	-4 778 552
Summa rörelsens kostnader		-20 922 859	-17 535 911
Rörelseresultat		6 141 995	8 977 727
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 625	6 152
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 703 387	-1 587 812
Summa finansiella poster		-1 695 762	-1 581 660
Resultat efter finansiella poster		4 446 233	7 396 067
Årets resultat		4 446 233	7 396 067

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	179 157 592	175 432 622
Pågående nyanläggningar	6	24 534 460	20 092 411
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		203 692 052	195 525 033
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		203 692 552	195 525 533
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		10 844	675
Övriga fordringar		977 897	516 989
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		18 589 278	7 510 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		192 289	118 130
Summa kortfristiga fordringar		19 770 308	8 145 841
Kassa och bank		65 783	61 909
Summa omsättningstillgångar		19 836 091	8 207 750
SUMMA TILLGÅNGAR		223 528 643	203 733 283

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 665 746	5 665 746
Upplåtelseavgifter		5 609 173	5 609 173
Fond för yttre underhåll		8 087 330	9 208 434
Ej upplåtna bostadsrätter		-123 013	-123 013
Summa bundet eget kapital		19 239 236	20 360 340
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		49 398 692	40 881 521
Årets resultat		4 446 233	7 396 067
Summa fritt eget kapital		53 844 925	48 277 588
Summa eget kapital		73 084 161	68 637 928
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	120 074 110	94 358 288
Summa långfristiga skulder		120 074 110	94 358 288
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	19 150 178	35 604 332
Leverantörsskulder		8 092 884	2 334 093
Aktuella skatteskulder		580 702	333 266
Övriga skulder		-	4 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 546 608	2 460 971
Summa kortfristiga skulder		30 370 372	40 737 067
Summa skulder		150 444 482	135 095 355
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		223 528 643	203 733 283

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	4 446 233	7 396 067
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	5 754 084	4 778 552
	<u>10 200 317</u>	<u>12 174 619</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10 200 317	12 174 619
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-545 236	1 753 476
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	6 087 459	-2 089 319
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 742 540	11 838 776
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad	-9 479 054	-1 606 149
Pågående byggnadsverksamhet,	-4 442 049	-9 965 376
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 921 103	-11 571 525
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	13 000 000	6 189 583
Amortering av låneskulder	-3 738 332	-3 738 332
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 261 668	2 451 251
Årets kassaflöde	11 083 105	2 718 502
Likvida medel vid årets början	7 571 956	4 853 454
Likvida medel vid årets slut	18 655 061	7 571 956

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	2,65 %
- Inventarier, verktyg och installationer	20 & 33 %

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår efter omprövning hos skatteverket till 114 771 251 kr.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Not 1 Rörelsens intäkter

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	21 846 928	21 636 112
Hyror	4 700 775	4 533 794
Ersättning från hyresgäst	303 603	63 828
	26 851 306	26 233 734
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter, Telia Sonera	30 000	30 000
Övriga intäkter	183 548	249 904
	213 548	279 904
Summa	27 064 854	26 513 638

I posten hyror ingår bl.a. intäkter från skola, dagis och övrig hyresverksamhet. Övrig hyresverksamhet är hyra för exempelvis övernattningslägenhet, gymnastiksal och festsal.

Ersättning från hyresgäst avser ventilation som är installerat och som kommunen betalar enligt upplagd plan. Även renovering av skolan har tillkommit.

Övriga intäkter fg. år avser främst ersättningar från försäkringsbolag.

Not 2 Drift

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Energi	2 925 896	2 645 144
Vatten	949 257	937 781
Renhållning	615 700	597 047
Löpande underhåll	1 728 709	1 861 309
Fastighetsservice/fastighetsförvaltning	1 813 839	1 829 689
Fastighetsförsäkring	365 293	353 963
Kommunikation	124 957	160 392
Fastighetsavgift/-skatt	2 070 469	1 997 885
Uttagsskatt	-	24 498
Summa	10 594 120	10 407 708

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Kreditupplysning	-	3 150
Kontorsmaterial	4 918	12 047
Förvaltningskostnader	466 612	416 670
Juristkostnader	21 608	-
Arvode extern revisor	25 334	24 092
Medlemsavgifter/föreningsverksamhet	208 087	143 673
Summa	726 559	599 632

I Posten förvaltningskostnader ingår bl.a. administrativ service, kostnader styrelsemöte/stämma och diverse förvaltningskostnader.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Lön	24 600	107 356
Styrelse	223 994	146 177
Ersättning utöver styrelsearbete	21 800	27 000
Milersättning	-	185
Föreningsvald revisor	13 920	13 500
Övriga arvoden	4 000	4 000
Förändring semesterlöneskuld	-	-23 555
Sociala kostnader	63 678	87 320
Summa	351 992	361 983
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>-8 952</i>	<i>9 591</i>

Enligt stämmobeslut är årsarvodet 2,7 inkomstbasbelopp som ställs till styrelsens förfogande och 0,2 inkomstbasbelopp till revisorn.

För arbete utöver styrelsearbetet kan ledamot erhålla ersättning med max 200 kr per timma.

Valberedningen erhåller 2 000 kr per person och år.

Det förekommer viss förskjutning mellan åren avseende styrelsearvodena så båda åren får ses ihop.

Medelantalet anställda

Föreningen har ingen anställd personal

Not 5 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	207 834 872	190 836 253
Årets investering , målning	9 479 054	-
Årets investeringar stolpbelysning	-	1 606 149
Årets investeringar tak	-	7 515 242
Årets investeringar målning etapp 3 och 4	-	6 214 337
Årets investering renovering skolan	-	1 662 891
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	217 313 926	207 834 872
Ingående ackumulerade avskrivningar	-41 349 250	-36 570 698
Årets avskrivningar	-5 754 084	-4 778 552
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 103 334	-41 349 250
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	8 947 000	8 947 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	8 947 000	8 947 000
Utgående redovisat värde	179 157 592	175 432 622
varav byggnader	170 210 592	166 485 622
varav mark	8 947 000	8 947 000

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	195 077 000	125 826 000	320 903 000
Hyreshus bostäder	52 400 000	16 606 000	69 006 000
Hyreshus lokaler	2 854 000	1 896 000	4 750 000
Summa	250 331 000	144 328 000	394 659 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början	20 092 411	25 519 505
Årets anskaffningar, tak	-	724 054
Årets anskaffningar, målning etapp 3 och 4	-	3 091 919
Årets anskaffningar, målning etapp 6 och 7	4 966 477	4 512 575
Årets anskaffningar, ventilation	93 269	545 434
Årets anskaffningar, renovering skolan	-	518 892
Årets anskaffningar, fönsterbyte	281 341	157 562
Årets anskaffningar, entréer	91 559	107 735
Årets anskaffningar, Byte undercentral och ventilation skola	8 488 457	307 205
Överfört till byggnader, tak	-	-7 515 242
Överfört till byggnader, renovering skolan	-	-1 662 891
Överfört till byggnader, målning	-9 479 054	-6 214 337
Vid årets slut	24 534 460	20 092 411

Nedlagda kostnader:
målning, 9 479 054 kr
Ventilation: 15 086 467 kr
Byte undercentral och ventilation skola/höghusen 8 795 662 kr
Entréerna 199 294 kr
Fönsterbyte 453 037 kr

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 109 131	1 109 131
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 109 131	1 109 131
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 109 131	-1 109 131
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 109 131	-1 109 131
Utgående redovisat värde	-	-

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-08-31	2021-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-08-31	2021-08-31
Swedbank Hypotek	1,72 %	2024-11-25	2024-11-25	7 745 375	8 045 375
Stadshypotek	1,44 %	2024-03-01	2024-03-01	8 585 748	8 785 748
Stadshypotek	0,84 %	2026-03-01	2026-03-01	6 932 500	7 332 500
Stadshypotek	1,12 %	2028-06-01	2028-06-01	12 209 631	12 469 631
Stadshypotek	2,61 %	2027-04-30	2027-04-30	28 866 000	28 926 000
Stadshypotek	0,96 %	2027-06-01	2027-06-01	9 483 370	9 803 370
Stadshypotek	0,67 %	2025-09-30	2025-09-30	12 910 000	13 350 000
Stadshypotek	1,58 %	2023-03-01	2023-03-01	15 886 846	16 686 846
Stadshypotek	1,01 %	2029-09-01	2029-09-01	3 708 352	3 766 684
Stadshypotek	1,26 %	2029-09-30	2029-09-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	1,08 %	2025-01-30	2025-01-30	4 114 591	4 314 591
Stadshypotek	0,88 %	2028-09-01	2028-09-01	5 475 000	5 775 000
Stadshypotek	0,74 %	2026-01-30	2026-01-30	7 306 875	7 706 875
Stadshypotek	3,47 %	2026-07-30	2026-07-30	13 000 000	-
Summa				139 224 288	129 962 620
varav kortfristig del				19 150 178	35 604 332
varav långfristig del				120 074 110	94 358 288

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 ska den del av lånen som förfaller inom ett år redovisas som kort skuld. Även amorteringar för kommande år redovisas som kortfristig skuld. Beräknad skuld inom fem år med nuvarande planmässiga amortering är ca 119 Mkr. Hänsyn är ej tagen till eventuella nya lån för kommande projekt.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	166 446 000	166 446 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	166 446 000	166 446 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg

Christian Sterner

Nina Spégel

Gabriel Lassen

Greger Johansson

Gunilla Andersson

Roger Bang

Vår revisionsberättelse har lämnats - - .

Ingrid Hedin
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557483364643

Dokument

182 Brunnsparken årsredovisning digital
signering2022.pdf

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2022-12-14 10:01:59 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2022-12-22 18:42:00 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Christian Sterner (CS)

hc.sterner@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTIAN STERNER"

Signerade 2022-12-14 17:05:54 CET (+0100)

Nina Spégel (NS)

nina.spegel@hsbhbg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NINA SPÉGEL"

Signerade 2022-12-15 08:26:51 CET (+0100)

Gabriel Lassen (GL)

gabriel_lassen@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GABRIEL LASSEN"

Signerade 2022-12-21 14:04:49 CET (+0100)

Greger Johansson (GJ)

gregerjohansson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Greger Lage Johansson"

Signerade 2022-12-14 19:28:32 CET (+0100)

Gunilla Andersson (GA)

anderssongunilla2@gmail.com

Roger Bang (RB)

roger.bang@telia.com



Verifikat

Transaktion 09222115557483364643

 <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Gunilla Birgitta Andersson"</i> <i>Signerade 2022-12-19 16:23:42 CET (+0100)</i>	 <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROGER BANG"</i> <i>Signerade 2022-12-14 18:43:01 CET (+0100)</i>
Ingrid Hedin (IH) <i>ingrid.hedin2@gmail.com</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGRID HEDIN"</i> <i>Signerade 2022-12-16 10:05:08 CET (+0100)</i>	Alexandra Ong (AO) <i>alexandra.ong@borevision.se</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALEXANDRA ONG"</i> <i>Signerade 2022-12-22 18:42:00 CET (+0100)</i>

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 Brunnsparken i Helsingborg, org.nr. 716406-8533

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brunnsparken i Helsingborg för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 2022 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 revisionssed 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionssed 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 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.

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 Brunnsparken i Helsingborg för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 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 revisionssed 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 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 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

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingrid Hedin
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557483365300

Dokument

**182 Digital Revisionsberättelse - HSB Brf
Brunnsparken.pdf**

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2022-12-14 10:07:52 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2022-12-22 18:41:36 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Ingrid Hedin (IH)

ingrid.hedin2@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGRID HEDIN"*

Signerade 2022-12-16 10:07:19 CET (+0100)

Alexandra Ong (AO)

alexandra.ong@borevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEXANDRA ONG"*

Signerade 2022-12-22 18:41:36 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 avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omfördelning mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

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