



ÅRSREDOVISNING 2021-2022

HSB Brf Hustomten 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 Hustomten i Helsingborg, 716438-4328 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med räkenskapsåret 2015 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K3 (K=kategori). Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Hustomten 1 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Veckogatan 1-121 och 2-122.

Första inflyttning skedde under år 1989. Föreningen har 99 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 9 222 m² samt 3 hyresrättslokaler på totalt 377 m².

Föreningen har 15 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 2 rum & kök, 8 st
- 3 rum & kök, 37 st
- 4 rum & kök, 46 st
- 5 rum & kök, 8 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar, föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan under våren och stadgeenligt fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen och Anticimex under våren 2022.

Under året har föreningen gjort ventilationsbyte i alla radhusen.

För de närmaste tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- Div fönster o altandörr
- Byte garage tak
- Lekplats
- Ladd stolpar
- Panel byte söder gavlar +
- Rensning dagvatten brunnar
- Byte av avläsnings system vatten/el/värme

Ekonomi

Resultat efter dispositionen av underhåll uppgår till 1 583 810 kr och motsvarande resultat föregående år var 2 002 723 kr.

Årsavgifterna höjdes med 1% 2022-01-01

Driftskostnaderna har varit högre i år och beror främst på högre kostnader löpande underhåll samt ökade avskrivningar. Kostnader för löpande underhåll kan variera väldigt mycket mellan åren.

Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning med 2 % från och med 2023-01-01 för kommande räkenskapsår.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-02-28

Styrelse

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter: Jimmy Arro, ordförande
Jesper Flodstrand
Adam Lebedev
Ronnie Kovac
Linda Mostad

Revisorer har varit Ted Richt med Stefan Paulson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Information

Allehandan (nyhetsbrev) samt information via hemsidan.

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

- * Skapa trivsel och välmående för boende med en stabil långsiktig ekonomi genom att hålla föreningens kostnader låga utan att kompromissa på långsiktiga underhållsavsättningar.
- * Minska föreningens belåningsgrad för att främja en utveckling av månadsavgifterna bättre än genomsnittet för bostadsrättsföreningar.

Målen ska uppnås genom att:

- * Boende förväntas aktivt delta i det löpande underhållet av föreningens fastigheter och områdesytor.
- * En aktiv styrelse som kontinuerligt ser över föreningens avtal och att vid större jobb alltid ta in anbud från, om möjligt tre oberoende entreprenörer.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 136 stycken och när det var slut var det 139 stycken medlemmar. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger fler lägenheter i samma förening har man ändå bara en röst.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	8 495	8 264	8 468	8 485
Resultat efter finansiella poster (tkr)	780	1 362	406	1 514
Resultat efter disposition av underhåll	1 584	2 003	2 099	1 970
Soliditet (%)	37%	35%	37%	35%
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	111	115	127	127
Årsavgift (kr/kvm)	740	733	733	733
Drift (kr/kvm)	352	309	323	305
Lån (kr/kvm)	5 355	5 613	5 215	5 425
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	20 587	20 820	17 058	16 476
Räntekänslighet	7,5%	7,9%	7,3%	7,6%

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 9 599 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

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	6 887 006		5 789 706	16 645 269	1 362 424
Disposition enligt stämmobeslut				1 362 424	-1 362 424
Till fond för yttre underhåll			381 000	-381 000	
Från fond för yttre underhåll			-1 185 161	1 185 161	
Årets resultat					779 649
Vid årets slut	6 887 006		4 985 545	18 811 854	779 649

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	779 649	1 362 424
Från fond för yttre underhåll*	1 185 161	1 024 299
Till fond för yttre underhåll**	-381 000	-384 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 583 810	2 002 723

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	18 811 854,00
Årets resultat	779 648,98
Balanseras i ny räkning	19 591 502,98

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		7 297 902	7 231 944
Övriga rörelseintäkter		1 197 427	1 032 056
Summa rörelsens intäkter		8 495 329	8 264 000
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 381 339	-2 966 399
Planerat underhåll		-1 185 161	-1 024 299
Övriga externa kostnader	3	-336 470	-299 582
Personalkostnader och arvoden	4	-217 120	-180 252
Avskrivningar		-2 037 756	-1 821 556
Summa rörelsens kostnader		-7 157 846	-6 292 088
Rörelseresultat		1 337 483	1 971 912
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 421	1 886
Räntekostnader och liknande resultatposter		-560 255	-611 374
Summa finansiella poster		-557 834	-609 488
Resultat efter finansiella poster		779 649	1 362 424
Årets resultat		779 649	1 362 424

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	80 412 270	75 964 028
Pågående nyanläggningar		-	2 666 162
Summa materiella anläggningstillgångar		80 412 270	78 630 190
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		80 412 770	78 630 690
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		115 912	115 909
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		3 397 393	7 759 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 947	74 770
Summa kortfristiga fordringar		3 580 252	7 949 917
Summa omsättningstillgångar		3 580 252	7 949 917
SUMMA TILLGÅNGAR		83 993 022	86 580 607

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 887 006	6 887 006
Fond för yttre underhåll		4 985 545	5 789 706
Summa bundet eget kapital		11 872 551	12 676 712
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		18 811 854	16 645 269
Årets resultat		779 649	1 362 424
Summa fritt eget kapital		19 591 503	18 007 693
Summa eget kapital		31 464 054	30 684 405
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	43 214 607	38 811 558
Summa långfristiga skulder		43 214 607	38 811 558
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	8 190 701	15 068 750
Leverantörsskulder		89 421	1 052 621
Aktuella skatteskulder		243 433	136 543
Övriga skulder		66 872	61 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		723 934	765 232
Summa kortfristiga skulder		9 314 361	17 084 644
Summa skulder		52 528 968	55 896 202
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 993 022	86 580 607

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	2,10%
- Om- och tillbyggnader	20 år

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 underskott från tidigare år som uppgår till 57 575 494 kr

Nedskrivning 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 tillgången 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	6 862 964	6 817 620
Hyror	434 938	414 324
	<u>7 297 902</u>	<u>7 231 944</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	208 589	212 388
Övriga intäkter	209 490	14 840
Boendes värme- och vattenförbrukning	779 348	804 828
	<u>1 197 427</u>	<u>1 032 056</u>
Summa	8 495 329	8 264 000

Under posten övriga avgifter ingår bredband som debiteras medlemmarna.

Not 2 Drift

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Energi	767 271	759 689
Vatten	296 585	343 297
Renhållning	187 452	168 471
Löpande underhåll	723 234	364 391
Fastighetservice	234 317	196 556
Fastighetsförsäkring	119 022	115 359
Kommunikation	174 932	174 759
Fastighetsavgift/-skatt	878 526	843 877
Summa	3 381 339	2 966 399

Från och med 2021 har konto el och uppvärmning slagits samman till ett konto, energi.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Kreditupplysning	-	225
Förvaltningskostnader	253 941	233 421
Lagsökningskostnader	987	4 104
Advokatkostnader	4 200	-
Arvode extern revisor	10 750	10 500
Medlemsverksamhet	66 592	51 332
Summa	336 470	299 582

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Styrelsearvode	96 600	83 300
Ersättning utöver styrelsearvode	62 130	47 240
Föreningsvald revisor	4 830	4 760
Valberedning	2 898	2 856
Sociala kostnader	50 662	42 096
Summa	217 120	180 252

Not 5 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	90 736 614	90 736 614
Årets investeringar ventilation	6 485 998	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	97 222 612	90 736 614
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 791 095	-18 969 539
Ingående ackumulerade avskrivningar över plan	-416 491	-416 491
Årets avskrivningar	-2 037 756	-1 821 556
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 245 342	-21 207 586
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	6 435 000	6 435 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	6 435 000	6 435 000
Utgående redovisat värde	80 412 270	75 964 028
varav byggnader	73 977 270	69 529 028
varav mark	6 435 000	6 435 000

Från och med i bokslutet 2018 skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3).

Pågående nyanläggning

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början	2 666 162	-
Årets anskaffningar	3 819 836	2 666 162
Överfört till om- och tillbyggnader	-6 485 998	-
Vid årets slut	-	2 666 162

Årets anskaffningar avser byte av ventilation

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	85 265 000	62 895 000	148 160 000
Summa	85 265 000	62 895 000	148 160 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-08-31	2021-08-31
Stadshypotek	0,89%	2026-06-01	2026-06-01	5 800 000	6 000 000
Stadshypotek	1,42%	2022-12-30	2022-12-30	5 990 701	6 390 701
Stadshypotek	0,77%	2025-06-01	2025-06-01	8 320 000	8 600 000
Swedbank Hypotek	1,34%	2021-11-25	2021-11-25	-	12 868 750
Stadhypotek	1,15%	2026-12-01	2026-12-01	12 593 750	-
Stadshypotek	0,79%	2025-09-01	2025-09-01	2 225 000	2 425 000
Stadshypotek	1,15%	2024-09-01	2024-09-01	7 187 107	7 587 107
Stadshypotek	1,04%	2024-01-30	2024-01-30	9 288 750	10 008 750
				51 405 308	53 880 308
varav kortfristig del				8 190 701	15 068 750
varav långfristig del				43 214 607	38 811 558

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 38 405 308 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	93 146 000	93 146 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	93 146 000	93 146 000

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen

Helsingborg, - - .

Jimmy Arro

Jesper Flodstrand

Linda Mostad

Adam Lebdev

Ronnie Kovac

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Ted Richt
Av föreningen vald revisor

Valon Gashi
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557485465951

Dokument

200 Hustomten sign årsredov 2022.pdf
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2023-01-19 11:14:48 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2023-01-23 10:16:53 CET (+0100)

Initierare

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

Signerande parter

Jimmy Arro (JA)
jimmy.arro79@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kurt Anders Jimmy Arro"
Signerade 2023-01-19 11:16:17 CET (+0100)

Jesper Flodstrand (JF)
jesper.flodstrand@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JESPER FLODSTRAND"
Signerade 2023-01-19 18:39:43 CET (+0100)

Ronnie Kovac (RK)
ronnoko@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RONNIE KOVAC"
Signerade 2023-01-19 17:44:39 CET (+0100)

Linda Mostad (LM)
linda_8207@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Linda Therese Mostad"
Signerade 2023-01-19 17:37:30 CET (+0100)

Adam Lebedev (AL)
adam@hybrisonline.com

Ted Richt (TR)
ted.richt@gmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557485465951



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ADAM LEBEDEV"
Signerade 2023-01-19 11:49:17 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TED
RICHT"
Signerade 2023-01-19 18:37:24 CET (+0100)

Valon Gashi (VG)
valon.gashi@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VALON GASHI"
Signerade 2023-01-23 10:16:53 CET (+0100)

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hustomten i Helsingborg, org.nr. 716438-4328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hustomten 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hustomten 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ted Richt
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557485468752

Dokument

Revisionsberättelse HSB Brf Hustomten i
Helsingborg.pdf
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2023-01-19 11:36:58 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2023-01-23 10:16:21 CET (+0100)*

Initierare

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

Signerande parter

Ted Richt (TR)
ted.richt@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TED
RICHT"
Signerade 2023-01-19 18:38:51 CET (+0100)*

Valon Gashi (VG)
valon.gashi@borevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VALON GASHI"
Signerade 2023-01-23 10:16:21 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 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 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 omföring 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