



HSB Brf Masten

# ÅRSREDOVISNING

2022-2023

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor

# DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

## Vem beslutar om vad?

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

## Vad går årsavgiften till?

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

## Ditt underhållsansvar

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

## Har du rätt försäkring?

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

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida [hsbnvs.se](http://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](http://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

Styrelsen för HSB Brf Masten i Helsingborg, org.nr 743000-0948, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen äger fastigheten Klostret 21, inkl marken, med adress Mäster Jacobs gata 1-5 i Helsingborg, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har sitt säte i Helsingborg. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades år 1944. Föreningen har 42 lägenheter med en totalyta på 2 763 kvm, 5 lokaler som hyrs ut på totalt 226 kvm samt 14 parkeringsplatser.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum och kök: 6 st
- 2 rum och kök: 12 st
- 3 rum och kök: 24 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Styrelsen utför löpande inspektion av fastigheten. Slutbesiktning har utförts av oberoende besiktningsman och samtliga parter efter färdigställandet av det större ombyggnadsarbetet avseende dränering, el, pergola samt soprum. Etableringsbesiktning av växter har utförts tillsammans med HSB.

Under året har föreningen utfört

- byte dränering runt samtliga hus
- byte av dörrar och portar till miljöhus
- satt ny belysning med pollare vid gångar
- utfört tvättning och målning av grunden, källartrappor och handledare
- gjort nya trappor vid nivåskillnader i trädgården
- byggt pergola med belysning
- lagt nya plattor på gångar och parkeringsytor
- återställning av trädgården, med ett stort antal nya växter

För att finansiera projektet har nya lån tagits upp. Det senaste i december 2022.

De närmaste 10 åren planeras översyn av ytterdörrar och lås samt underhåll i källarutrymmen.

På grund av den osäkra ekonomiska situationen i världen, med stigande räntenivåer, har vi valt att binda räntorna för dessa samt sprida ut lånen så de förfaller under olika år.

Den 1 januari 2023 höjdes avgiften med 2,5%. Avgiftshöjning kommer att göras med 2,5% från och med den 1 januari 2024.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 63 medlemmar varav 42 röstberättigade (HSB NV Skåne har en röst).

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 februari 2023.

Vid räkenskapsårets slut var styrelsens ledamöter Eva Hörström (ordförande), Kennet Karlsson, Sebastian Rahdevi, Anette Nilsson, Martin Brolin och Petra Talevska.

Revisorer har varit Malin Berg von Linde, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Anders Modig från HSB Nordvästra Skåne har varit förvaltare.

## Mål för verksamheten

Att bevara och höja standarden på vår fastighet genom att fortsätta underhållet av denna. I detta arbete ingår även att utveckla vår parkliknande miljö. Att bevara husens karaktär och den attraktiva utemiljön som har ett stort värde för den centrala staden.

Detta ska ske genom varsamma renoveringar, aktiv trädgårdsgrupp, långsiktig underhållsplan och aktiva insatser från föreningens medlemmar.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 482	2 398	2 295	2 271
Årets resultat (tkr)	59	454	264	213
Soliditet (%)	34%	40%	45%	41%
Årsavgift (kr/kvm)	792	777	769	762
Lån (kr/kvm)	2 775	2 124	1 482	1 646
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	28 355	34 858	34 216	30 638

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. Årsavgiften beräknas utifrån bostadsrättsytan. Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året. Under året har 7 bostadsrätter överlåtit.

## Förändring i Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	48 780		1 865 911	2 062 142	453 726
Disposition enligt stämmobeslut				453 726	-453 726
Från fond för yttre underhåll			-110 013	110 013	
Till fond för yttre underhåll			85 000	-85 000	
Årets resultat					59 282
<b>Vid årets slut</b>	<b>48 780</b>		<b>1 840 898</b>	<b>2 540 881</b>	<b>59 282</b>

## Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 540 881
Årets resultat	<u>59 282</u>
<b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b>	<b>2 600 163</b>

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>2022-09-01- 2023-08-31</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 369 489	2 323 024
Övriga rörelseintäkter	1	112 204	75 311
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 481 693</b>	<b>2 398 335</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	2	-1 301 954	-1 324 257
Planerat underhåll		-110 013	-
Övriga externa kostnader	3	-233 412	-186 149
Personalkostnader och arvoden	4	-59 435	-55 270
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-483 182	-344 248
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 187 996</b>	<b>-1 909 924</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>293 697</b>	<b>488 411</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 341	8 423
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 756	-43 108
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-234 415</b>	<b>-34 685</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>59 282</b>	<b>453 726</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>59 282</b>	<b>453 726</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>59 282</b>	<b>453 726</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	12 438 207	5 974 705
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Pågående nyanläggningar	7	-	660 029
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 438 207</b>	<b>6 634 734</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 438 707</b>	<b>6 635 234</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	36 381	11 429
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		846 874	4 515 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 015	19 240
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>902 270</b>	<b>4 545 799</b>
<i>Kassa och bank</i>	10	516	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>902 786</b>	<b>4 545 799</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 341 493</b>	<b>11 181 033</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		48 780	48 780
Fond för yttre underhåll		1 840 898	1 865 911
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 889 678</b>	<b>1 914 691</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 540 881	2 062 142
Årets resultat		59 282	453 726
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 600 163</b>	<b>2 515 868</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 489 841</b>	<b>4 430 559</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	7 190 000	3 355 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 190 000</b>	<b>3 355 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	1 105 000	2 995 000
Leverantörsskulder		86 455	133 785
Aktuella skatteskulder		7 735	2 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		462 462	264 414
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 661 652</b>	<b>3 395 474</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 341 493</b>	<b>11 181 033</b>



## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

#### 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 komponentens respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas</i>	<i>%</i>
Byggnader och mark	3,25

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Övrigt

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

#### Inkomstskatt

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

### Not 1 Rörelsens intäkter

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Årsavgifter bostäder	2 190 153	2 147 068
Hyror	179 336	175 956
Övriga avgifter	892	253
Övriga intäkter	81 753	75 058
Erhållna bidrag, elstöd	29 559	-
<b>Summa</b>	<b>2 481 693</b>	<b>2 398 335</b>

Övriga intäkter avser främst vidaredebitering till boende för Tele2.

### Not 2 Drift och fastighetskostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Energi	136 244	532 624
Uppvärmning	395 316	-
Vatten	108 140	100 324
Renhållning	72 516	70 145
Fastighetsservice	321 938	258 571
Försäkring	38 084	36 344
Kommunikation	67 569	73 328
Löpande underhåll	84 758	183 512
Fastighetsavgift/-skatt	77 389	69 409
<b>Summa</b>	<b>1 301 954</b>	<b>1 324 257</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Förvaltningskostnader	183 778	143 796
Arvode extern revision	14 250	13 875
Medlemsverksamhet	35 384	28 478
<b>Summa</b>	<b>233 412</b>	<b>186 149</b>

Förvaltningskostnader avser bland annat ekonomisk förvaltning och fastighetsförvaltning, diverse inköp, kostnader för stämma/styrelsemöten samt övriga administrativa och juridiska tjänster.

### Not 4 Anställda samt arvode- och lönekostnader

#### *Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader*

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Styrelsearvoden	52 500	48 300
Sociala avgifter	6 935	6 970
<b>Summa</b>	<b>59 435</b>	<b>55 270</b>

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	14 875 762	14 875 762
Årets investeringar	6 946 684	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	21 822 446	14 875 762
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggningar	87 500	87 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggningar	87 500	87 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 059 837	-8 715 233
Årets avskrivningar	-483 182	-344 249
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 543 019	-9 059 482
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	71 280	71 280
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	71 280	71 280
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>12 438 207</b>	<b>5 975 060</b>

Avskrivningar görs på byggnader (1992), tak- och fönsterbyte (2006), parkeringsplatser (2010), relining (2012) och dränering och gårdsmiljö (2023).

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	32 000 000	22 000 000	54 000 000
Hyreshus lokaler	813 000	-	813 000
<b>Summa</b>	<b>32 813 000</b>	<b>22 000 000</b>	<b>54 813 000</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 563	11 563
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 563	11 563
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 563	-11 563
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 563	-11 563
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 7 Pågående nyanläggning

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början	660 029	-
Årets anskaffningar	6 286 655	660 029
Överfört till om- och tillbyggnader	-6 946 684	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>660 029</b>

Avser dränering och utemiljö

**Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-08-31	2022-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	36 381	11 429
<b>Summa</b>	<b>36 381</b>	<b>11 429</b>

**Not 10 Kassa och bank**

	2023-08-31	2022-08-31
Handkassa	516	-
<b>Summa</b>	<b>516</b>	<b>-</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-08-31	2022-08-31
Stadshypotek	1,49 %	2024-01-30	2024-01-30	980 000	1 260 000
Stadshypotek	3,18 %	2027-06-30	2027-06-30	2 375 000	2 500 000
SEB	0,98 %	2023-02-28	2023-02-28	-	2 590 000
Stadshypotek	3,59%	2025-12-01	2025-12-01	2 500 000	-
Stadshypotek	4,21%	2028-03-01	2028-03-01	2 440 000	-
<b>Summa</b>				<b>8 295 000</b>	<b>6 350 000</b>
Varav kortfristig del				1 105 000	2 995 000
Varav långfristig del				7 190 000	3 355 000

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt är befintlig låneskuld ca 6,7 miljoner kr om fem år.

**Ställda säkerheter**

	2023-08-31	2022-08-31
Uttagna pantbrev i fastighet	11 500 000	11 500 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>11 500 000</b>	<b>11 500 000</b>

## Underskrifter

### Digitala underskrifter

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

Eva Hörström

Kennet Karlsson

Sebastian Rahdevi

Anette Nilsson

Petra Talevska

Martin Brolin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter.

Malin Berg von Linde  
Av föreningen vald revisor

Carl Fagergren  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557503512193

## Dokument

**108 Masten årsredovisning 2023 digital sign.pdf**  
Huvuddokument  
12 sidor  
Startades 2023-10-26 15:59:47 CEST (+0200) av HSB  
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
Färdigställt 2023-11-07 15:48:13 CET (+0100)

## Initierare

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

## Signerare

**Eva Hörström (EH)**  
eva.horstrom@areva.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA HÖRSTRÖM"  
Signerade 2023-10-31 18:16:17 CET (+0100)

**Kennet Karlsson (KK)**  
kennet.karlsson1@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kennet Karlsson"  
Signerade 2023-10-30 23:19:34 CET (+0100)

**Anette Nilsson (AN)**  
anette.hbg@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANETTE NILSSON"  
Signerade 2023-10-26 16:15:52 CEST (+0200)

**Martin Brolin (MB)**  
mb@hkm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eric Martin Brolin"  
Signerade 2023-10-26 17:37:32 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557503512193

Petra Talevska (PT)  
*petratalevska@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Petra Sandra Talevska"  
Signerade 2023-10-27 20:05:16 CEST (+0200)

Sebastian Rahdevi (SR)  
*sebastianrahdevi@live.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Sebastian Erik Anders Rahdevi"  
Signerade 2023-11-01 12:35:26 CET (+0100)

Malin Berg von Linde (MBvL)  
*malin.h.\_@hotmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Malin Rebecca Cornelia Berg von Linde"  
Signerade 2023-11-07 15:05:34 CET (+0100)

Carl Fagergren (CF)  
*carl.fagergren@borevision.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl  
Gustaf Wilhelm Fagergren Fagergren"  
Signerade 2023-11-07 15:48:13 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 Masten i Helsingborg, org.nr. 743000-0948

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Masten i Helsingborg för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 2023 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 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 Masten i Helsingborg för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Malin Berg Von Linde  
Av föreningen vald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557503512700

## Dokument

### 108 Masten Revisionsberättelse digital sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-10-26 16:04:12 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-11-07 15:47:56 CET (+0100)

## Initierare

### HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

### Malin Berg von Linde (MBvL)

malin.h\_@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Malin Rebecca Cornelia Berg von Linde"

Signerade 2023-11-07 15:06:15 CET (+0100)

### Carl Fagergren (CF)

carl.fagergren@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Gustaf Wilhelm Fagergren Fagergren"

Signerade 2023-11-07 15:47:56 CET (+0100)

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



# ORDLISTA

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

## Förvaltningsberättelsen

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

## Resultaträkningen

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

## Avskrivningar

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

## Balansräkningen

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

resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

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

## Omsättningstillgångar

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

## Kassa och bank

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

## Långfristiga skulder

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

## Kortfristiga skulder

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

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omförelse 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