



# ÅRSREDOVISNING 2021-2022

HSB Brf Vanja 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](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.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Vanja i Helsingborg, 743000-1151 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1950. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheterna Sebran 14 och Vanja 18. I fastigheterna upplåter man lägenheter, lokaler, garage samt parkeringsplatser. Fastigheterna är geografiskt belägna i Helsingborg med adress: Jönköpingsgatan 31, 33, 35, 42, 44 och 46.

Inflyttning skedde år 1953. Föreningen har 120 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 6 658,5 m<sup>2</sup>, 1 bostadsrättslokal (affärslokal) på 285 m<sup>2</sup>, 6 affärslokaler samt ett antal mindre lokaler på 805 m<sup>2</sup>. Föreningen har 34 garage och 38 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 10 st
- 2 rum & kök, 90 st
- 3 rum & kök, 19 st
- 4 rum & kök, 1 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

De senaste åren har föreningen bland annat genomfört stambyte med badrumsrenovering (2006), fönsterbyte (2010), renoverat utemiljön (2013 & 2015), renoverat garage- och parkeringsplatser (2017) och installerat säkerhetsdörrar (2019). Under 2020 har föreningen renoverat fasader och balkonger.

År 2015 installerades fiber och under 2020 har en gruppanslutning till Telia gjorts.

## *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

### **Underhåll**

Stadgeenligt fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skåne i december 2021 och i samband med denna har underhållsplanen uppdaterats.

Under året har inga större underhållsåtgärder utförts.

Följande större underhållsåtgärder planeras inom de närmaste åren:

- Byte av värmeledningar och radiatorer (2028/2029)

### **Ekonomi**

Årets resultat uppgår till 1 035 376 kr. Förra året var resultatet 2 525 472 kr. Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den siste augusti 2022 var behållningen 2 944 525 kr. Den 1 januari 2023 höjs avgiften med 3 %.

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 februari 2022.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Bo Stenqvist, ordförande  
Linus Höglind  
Johan af Uhr  
Lena Engkvist  
Catharina Bobeck  
Jonas Malmström

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

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 142 och vid årets slut 145.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	6 900	6 883	6 843	6 745
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 035	2 525	1 261	1 429
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 150	2 546	1 278	1 638
Soliditet	38 %	36 %	30 %	33 %
Årsavgift (kr/kvm)	877	868	868	860
Drift (kr/kvm)	477	459	436	412
Energikostnad el, värme, VA (kr/kvm)	181	177	160	171
Lån (kr/kvm)	3 851	4 044	4 416	3 335
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	26 354	21 730	20 931	18 874
Räntekänslighet	4,9 %	5,2 %	5,6 %	4,3 %

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. Med undantag av årsavgiften beräknas nyckeltalen (kr/kvm) utifrån totalytan på 7 749 kvm.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med en procent. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är fem):

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

## Förändringar i 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	227 835	620 000	3 917 403	10 671 291	2 525 472
Disposition enligt stämmobeslut				2 525 472	-2 525 472
Till fond för yttre underhåll			300 000	-300 000	
Från fond för yttre underhåll			-414 380	414 380	
Årets resultat					1 035 376
<b>Vid årets slut</b>	<b>227 835</b>	<b>620 000</b>	<b>3 803 023</b>	<b>13 311 143</b>	<b>1 035 376</b>

## Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

	2022	2021
Årets resultat	1 035 376	2 525 472
Från fond för yttre underhåll*	414 380	280 661
Till fond för yttre underhåll**	-300 000	-260 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>1 149 756</b>	<b>2 546 133</b>

\* 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	13 311 144,00
Årets resultat	1 035 376,25
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>14 346 520,25</b>

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>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
	1		
Nettoomsättning		6 900 333	6 882 768
Övriga rörelseintäkter		406 176	1 697 227
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>7 306 509</b>	<b>8 579 995</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-3 693 668	-3 572 414
Planerat underhåll		-414 380	-280 661
Övriga externa kostnader	3	-309 993	-335 697
Personalkostnader och arvoden	4	-181 880	-175 548
Avskrivningar		-1 303 773	-1 340 146
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-5 903 694</b>	<b>-5 704 466</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 402 815</b>	<b>2 875 529</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		777	-193
Räntekostnader och liknande resultatposter		-368 216	-349 864
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-367 439</b>	<b>-350 057</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 035 376</b>	<b>2 525 472</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 035 376</b>	<b>2 525 472</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	46 565 992	47 869 765
Pågående nyanläggningar	6	87 293	87 293
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>46 653 285</b>	<b>47 957 058</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>46 653 785</b>	<b>47 957 558</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		12 566	19 529
Övriga fordringar		57 889	60 080
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 944 525	2 269 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		124 113	118 252
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 139 093</b>	<b>2 467 289</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 139 093</b>	<b>2 467 289</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 792 878</b>	<b>50 424 847</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		227 835	227 835
Upplåtelseavgifter		620 000	620 000
Fond för yttre underhåll		3 803 024	3 917 404
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 650 859</b>	<b>4 765 239</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst		13 311 144	10 671 291
Årets resultat		1 035 376	2 525 472
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>14 346 520</b>	<b>13 196 763</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 997 379</b>	<b>17 962 002</b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	26 631 150	21 630 980
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 631 150</b>	<b>21 630 980</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	3 207 040	9 846 210
Leverantörsskulder		273 687	295 486
Aktuella skatteskulder		11 072	22 009
Övriga skulder		11 946	16 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		660 604	651 748
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 164 349</b>	<b>10 831 864</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>30 795 499</b>	<b>32 462 844</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 792 878</b>	<b>50 424 846</b>



## 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.

#### Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	2,29 %
- Om- och tillbyggnader	5 & 3,3 & 2,5 %
- 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.

### 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 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
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	5 820 717	5 782 296
Årsavgifter lokaler	396 140	388 009
Avgiftsbortfall	-66 084	-60 577
Hyror	749 560	773 040
	<u>6 900 333</u>	<u>6 882 768</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga avgifter	349 598	352 048
Övriga intäkter	56 578	1 345 179
	<u>406 176</u>	<u>1 697 227</u>
<b>Summa</b>	<b>7 306 509</b>	<b>8 579 995</b>

Övriga avgifter avser främst gruppanslutning till Telia som debiteras medlemmarna. Kostnaden redovisas i noten 2 under posten kommunikation. I posten övriga intäkter föregående år ingår inbetalning från medlemmarna för balkonginglasning med 1 320 775 kr.

## Not 2 Drift

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Energi	1 115 881	1 123 948
Vatten	282 818	254 342
Renhållning	134 435	120 880
Löpande underhåll	506 860	416 897
Fastighetsservice	916 990	946 730
Fastighetsförsäkring	113 250	109 885
Kommunikation	384 635	370 671
Fastighetsavgift/-skatt	238 799	229 060
<b>Summa</b>	<b>3 693 668</b>	<b>3 572 413</b>

I posten fastighetsservice ingår även fastighetsförvaltning. I posten kommunikation ingår även telefoni samt bredband. Föreningen har sedan 2020 en gruppanslutning till Telia. Kostnaden debiteras medlemmarna och redovisas under noten 1 posten övriga avgifter.

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Förvaltningskostnader	229 500	250 213
Juridiska kostnader	-	18 383
Arvode extern revisor	16 536	17 342
Medlemsverksamhet	63 957	49 760
<b>Summa</b>	<b>309 993</b>	<b>335 698</b>

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Styrelsearvode	136 396	123 578
Ersättning utöver styrelsearvode	2 000	10 000
Sociala kostnader	43 484	41 970
<b>Summa</b>	<b>181 880</b>	<b>175 548</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	53 515 701	50 344 780
Årets investeringar	-	3 170 921
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	53 515 701	53 515 701
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 338 426	-14 998 280
Årets avskrivningar	-1 303 773	-1 340 146
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 642 199	-16 338 426
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	10 692 490	10 692 490
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	10 692 490	10 692 490
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>46 565 992</b>	<b>47 869 765</b>
varav byggnader	35 873 502	37 177 275
varav mark	10 692 490	10 692 490

Föreningen skriver av på byggnaderna enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3).  
Årets investeringar avser kulvert, schakt, stenkistor, brunnar samt balkonginglasningar.

#### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	56 000 000	26 000 000	82 000 000
Hyreshus lokaler	4 187 000	1 465 000	5 652 000
<b>Summa</b>	<b>60 187 000</b>	<b>27 465 000</b>	<b>87 652 000</b>

#### Not 6 Pågående nyanläggning

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början	87 293	773 473
Årets anskaffningar:		
Balkonginglasningar	-	1 464 852
Schakt, stenkistor, brunnar källare	-	966 859
Kulvert	-	53 031
Överfört till om- och tillbyggnader, kulvert	-	-739 211
Överfört till om- och tillbyggnader, schakt, stenkistor, brunnar källare	-	-966 859
Överfört till om- och tillbyggnader, balkonginglasningar	-	-1 464 852
<b>Vid årets slut</b>	<b>87 293</b>	<b>87 293</b>

Renovering av övernattningslokal beräknas slutföras nästa räkenskapsår.

## Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-08-31	2021-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-08-31	2021-08-31
Stadshypotek	1,54 %	2023-12-30	2023-12-30	2 485 000	2 625 000
Stadshypotek	1,49 %	2024-01-30	2024-01-30	2 175 000	2 275 000
Stadshypotek	0,50 %	2022-06-30	2022-06-30	löst lån	274 986
Stadshypotek	1,35 %	2021-12-30	2021-12-30	löst lån	2 520 000
Stadshypotek	0,81 %	2025-03-01	2025-03-01	1 789 920	1 949 920
Stadshypotek	1,25 %	2029-03-30	2029-03-30	770 020	858 020
Stadshypotek	1,05 %	2023-06-01	2023-06-01	1 676 040	1 784 040
Stadshypotek	0,50 %	2022-06-30	2022-06-30	löst lån	592 110
Stadshypotek	1,28 %	2022-06-30	2022-06-30	löst lån	128 729
Stadshypotek	1,28 %	2022-06-30	2022-06-30	löst lån	403 135
Stadshypotek	1,36 %	2024-03-01	2024-03-01	4 593 750	4 718 750
Stadshypotek	0,74 %	2021-10-30	2021-10-30	löst lån	4 781 250
Stadshypotek	1,24 %	2029-03-30	2029-03-03	4 718 750	4 843 750
Stadshypotek	0,73 %	2025-12-30	2025-12-30	3 422 500	3 722 500
Stadshypotek	1,24 %	2026-10-30	2026-10-30	4 656 250	nytt lån
Stadshypotek	1,19 %	2026-12-30	2026-12-30	2 380 000	nytt lån
Stadshypotek	3,61 %	2027-06-30	2027-06-30	1 170 960	nytt lån
<b>Summa</b>				<b>29 838 190</b>	<b>31 477 190</b>
varav kortfristig del				3 207 040	9 846 210
varav långfristig del				26 631 150	21 630 980

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 21 643 190 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investerings är ej medräknade.

## Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Uttaga fastighetsinteckningar	36 357 000	36 357 000
Varav obelånade	-	-
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>36 357 000</b>	<b>36 357 000</b>

## Digitala underskrifter

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

Helsingborg

Bo Stenqvist  
ordförande

Linus Höglind

Johan af Uhr

Lena Engkvist

Catharina Bobeck

Jonas Malmström

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

Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557480053821

## Dokument

114 Vanja ÅR 2022 digital sign.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2022-10-25 14:12:16 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2022-10-27 14:35:19 CEST (+0200)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerande parter

Bo Stenqvist (BS)

bo.stenqvist@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO STENQVIST"

Signerade 2022-10-26 09:00:29 CEST (+0200)

Lena Engkvist (LE)

lena.engkvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA ENGKVIST"

Signerade 2022-10-25 20:06:58 CEST (+0200)

Catharina Bobeck (CB)

catharinabobeck@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Catharina Helena Bobeck"

Signerade 2022-10-25 19:10:18 CEST (+0200)

Johan af Uhr (JaU)

jafuhr@mailfence.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN AF UHR"

Signerade 2022-10-26 13:49:28 CEST (+0200)

Linus Höglind (LH)

linus.h@gmail.com

Jonas Malmström (JM)

malmstrom.jonas@gmail.com



# Verifikat

Transaktion 09222115557480053821

 <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Linus Joel Höglind"</i> <i>Signerade 2022-10-25 19:10:24 CEST (+0200)</i></p>	 <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONAS MALMSTRÖM"</i> <i>Signerade 2022-10-25 16:33:05 CEST (+0200)</i></p>
Alexandra Ong (AO) <i>alexandra.ong@borevision.se</i>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KAMAN ALEXANDRA ONG"</i> <i>Signerade 2022-10-27 14:35:19 CEST (+0200)</i></p>	Afrodita Cristea (AC) <i>afrodita.cristea@borevision.se</i>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"</i> <i>Signerade 2022-10-27 14:15:26 CEST (+0200)</i></p>

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 Vanja i Helsingborg, org.nr. 743000-1151

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vanja 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.
- 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.
- 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.
- 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.





# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## AFRODITA DORINA CRISTEA

### BoRevision

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19690709xxxx

IP: 188.66.xxx.xxx

2022-10-27 12:13:20 UTC



## KA MAN ALEXANDRA ONG

### BoRevision

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19960802xxxx

IP: 85.228.xxx.xxx

2022-10-27 12:33:06 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

# 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 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