



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2022

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

HELGEBRÖTEN




STYRELSEN FÖR HSB Brf Helgebröten i Landskrona

Org. nr: 744000-0599

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 339 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm


Styrelsens kommentarer

Föreningens sparande är högt vilket är positivt för att klara framtida investeringsbehov och kostnadsökningar.

	Investeringsbehov 184 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--

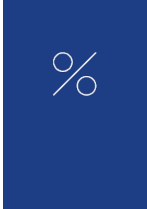
Styrelsens kommentarer

Vi har en 50-årig uppdaterad underhållsplan som vi uppdaterar årligen.

	Skuldsättning 2118 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
--	-------------------------------------	--	--	--


Styrelsens kommentarer

Skuldsättningen är låg vilket är positivt för föreningens framtida investeringar.

	Räntekänslighet 2,7 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---


Styrelsens kommentarer

Räntekänsligheten är låg vilket innebär en trygghet med hänsyn till rådande ränteläge.

	Energikostnad 154 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--


Styrelsens kommentarer

Nyckeltalen baseras på de energikostnader som belastar föreningen ekonomi, för HSB Brf Helgebröten är det till största delen fjärrvärme och vatten samt el för gemensamma ytor.

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	------------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

Föreningen äger marken och är således inte exponerade för risker kopplade till tomträttsavgäld.

	Årsavgift 791 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	--------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Enligt årsredovisningen har vi positiva resultat och följer planerad avgiftsökning.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Styrelsen för HSB Brf Helgebröten i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1964. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Tegskiftet 2 med adress Enoch Thulins väg 34 A-C och 36 A-C. Föreningen innehåller 128 lägenheter och 22 lokaler med hyresrätt med en total yta av 9 226 kvm. Föreningen innehåller fastigheten med äganderätt.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens senaste stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 3/10- 2018.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2022.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Janet Ek	2022 (1 år)
Vice ordförande	Gert Alexandersson	2021 (2 år)
Sekreterare	Kenth Sigfridsson	2022 (2 år)
Ledamot	Christina Andersson	2021 (2 år)
Ledamot	Gun Andersson	2022 (2 år)
Ledamot	Jan-Erik Andersson	2022 (2 år)
Ledamot	Inger Persson	2022 (2 år)
Utsedd av HSB	Sven Andersson	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöter Gert Alexandersson och Christina Andersson.

Styrelsen har hållit 11 st sammanträden.

Firmatecknare är Jan-Erik Andersson, Gert Alexandersson, Janet Ek och Kenth Sigfridsson två i förening.

Revisorer har varit Bodil Petersson, samt Kent Anderberg som suppleant, valda av föreningen samt revisor från BoRevision, utsedd av HSB Riksförbund.



Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Janet Ek med Gert Alexandersson som suppleant.

Valberedningen har varit Aina Larsson, sammankallande och Göran Persson.
Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 79 050 kronor.

Medlemmarna har bidragit med arbetsinsatser, som ersatts med 150 kr/timme, sammanlagt under året har 3 700 kr betalats ut.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Landskrona.
Den tekniska förvaltningen, fastighetsskötseln, har skötts av Riksbyggen.
Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Mars: Service av våra garage.
Möte med Byggmästarna angående fönsterbyte.
- April: Släpet bytt bottenskiva, service och besiktning klar.
- Maj: Porttelefoner byte av displayer genom Prenad.
Permobil i garage 130 kr/månad.
Permobil i trappentré 100 kr/månad
- Augusti: Skånenygg, Nya vindskydd i pergola och vid 34B. Beställt en förbättring av lekplatsen inne i pergolan (Hags) Kostnad 105 000 kr totalt.
Prenad kommer att installera en ny taggläsning till vår grovtvättstuga.
Ny Tvättmaskin i tvättstuga 1 i hus 34.
- December: T bygg gör nytt kök i lokalen, inredningen är från Elgiganten, den kostar 37 393 kr.
Elsea Belysning byter vår belysning till ledlampor överallt utom på parkeringen, den kostar 402 765 kr.

Vi har även container vår och höst till våra boende.

Ekonomi: Årsavgifterna höjdes inte från den 1 januari 2022 och uppgick till i genomsnitt 791 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna från 1 januari 2023 med 2%.

Årsavgifterna för 2023 kommer att uppgå till 803 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 19 543 158 kr.

Under året har föreningen amorterat 220 040 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 155. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 159, varav 129 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett.

Fritids- och medlemsverksamhet: Kortspel, bingospel, sittgympa, onsdagsträffar, boulespel, midsommarfest, kräftskiva, sillafest samt korvgrillning.

Pro- rummet är öppet för boende,
Bouleturning med solskiftet.



Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 535	7 519	7 528	7 531	7 475
Resultat efter avskrivningar	1 664	1 563	1 675	1 154	1 992
Årets resultat	1 401	1 279	1 371	805	1 434
Eget kapital	19 722	18 321	17 042	15 672	14 867
Balansomslutning	40 639	39 442	38 225	37 029	40 571
Soliditet (%)	49	46	45	42	37
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	791	791	791	791	791
Fond för yttre underhåll	13 570	12 247	11 140	10 696	9 214

*Ingår vatten, värme och renhållning

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	769 245	12 246 859	4 026 312	1 278 859	18 321 275
Disposition enligt stämmoprotokoll		1 323 537	-44 678	-1 278 859	0
Årets resultat				1 400 710	1 400 710
Belopp vid årets utgång	769 245	13 570 396	3 981 634	1 400 710	19 721 985

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 981 635
årets vinst	1 400 710
	5 382 345

disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-372 350
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	1 126 000
Överföring till fond för yttre underhåll utöver plan	900 000
i ny räkning överföres	3 728 695
	5 382 345

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	7 535 335	7 519 481
Övriga rörelseintäkter	3	3 625	10 050
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 538 960	7 529 531
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 810 742	-3 862 983
Övriga externa kostnader	5	-617 772	-599 540
Personalkostnader	6	-103 954	-114 476
Avskrivningar		-1 342 923	-1 389 357
Summa rörelsekostnader		-5 875 391	-5 966 356
Rörelseresultat		1 663 569	1 563 175
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	9 429	9 035
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-272 288	-293 351
Summa finansiella poster		-262 859	-284 316
Resultat efter finansiella poster		1 400 710	1 278 859
Resultat före skatt		1 400 710	1 278 859
Årets resultat		1 400 710	1 278 859



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	29 296 494	30 639 417
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 296 494	30 639 417
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		29 296 994	30 639 917
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		911	-751
Övriga fordringar	13	10 967 169	8 476 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	373 708	326 578
Summa kortfristiga fordringar		11 341 788	8 802 385
Summa omsättningstillgångar		11 341 788	8 802 385
SUMMA TILLGÅNGAR		40 638 782	39 442 302



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		769 245	769 245
Fond för yttre underhåll		13 570 396	12 246 859
Summa bundet eget kapital		14 339 641	13 016 104
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 981 635	4 026 313
Årets resultat		1 400 710	1 278 859
Summa fritt eget kapital		5 382 345	5 305 172
Summa eget kapital		19 721 986	18 321 276
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	7 945 468	10 982 886
Summa långfristiga skulder		7 945 468	10 982 886
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	11 597 690	8 780 312
Leverantörsskulder		463 964	457 667
Skatteskulder		19 174	17 266
Övriga skulder	16	43 444	47 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	847 056	835 450
Summa kortfristiga skulder		12 971 328	10 138 140
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 638 782	39 442 302



Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 400 710	1 278 859
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 342 923	1 389 357
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 743 633	2 668 216
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 666	7 826
Förändring av kortfristiga fordringar		-47 129	-1 570
Förändring av leverantörsskulder		6 297	97 440
Förändring av kortfristiga skulder		9 514	60 966
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 710 649	2 832 878
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-942 436
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-942 436
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-220 040	-220 040
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-220 040	-220 040
Årets kassaflöde		2 490 609	1 670 402
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		8 476 310	6 805 908
Likvida medel vid årets slut		10 966 919	8 476 310



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaden: 30-60 År
Inventarier: 5 År

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 519 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 15 468 895 kr

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.



Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Markhyra	4 648	4 544
Hysesintäkter lokaler, ej moms	16 808	16 808
Hysesintäkter garage, moms	11 988	12 984
Hysesintäkter p-platser, ej moms	87 997	88 084
Årsavgifter bostäder	7 197 000	7 197 000
Hysesbortfall lokaler, ej moms	-1 304	-1 520
Hysesbortfall garage, ej moms	-2 711	-8 349
Hysesbortfall p-platser, ej moms	-5 577	-9 483
Överlåtelseavgift	12 080	13 090
Pantförskrivningsavgift	9 611	3 799
Hysesintäkter garage, ej moms	204 434	201 965
Påminnelseavgift	360	560
	7 535 334	7 519 482

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	3 636	144
Ersättning från försäkringsbolag	0	9 912
Öresavrundning	-11	-6
	3 625	10 050

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Städ	29 269	0
Snörenhållning	53 912	31 684
Fastighetsskötsel, Grundavtal	771 701	767 493
Serviceavtal	39 804	54 580
Reparationer, bostäder	468 659	354 744
Planerat UH bostäder	372 350	602 464
Elavgifter för drivkraft och belysning	208 279	204 932
Uppvärmning, fjärrvärme	793 618	843 353
Vatten	420 964	444 345
Sophämtning	178 280	163 884
Fastighetsförsäkringar	105 760	102 679
Bevakningskostnader	58 845	54 948
Kabel-TV	47 281	46 856
Fastighetsskatt	197 862	191 021
Trädgårdsskötsel, grundavtal	54 827	0
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	9 330	0
	3 810 741	3 862 983

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsinventarier	0	33 648
Förbrukningsmaterial	10 063	7 473
Rep och underhåll av maskiner och inventarier	6 739	0
Försäkring och skatt på fordon	75	115
Kontorsmateriel och trycksaker	5 575	5 328
Telefon	27 672	25 210
Datakommunikation	4 941	4 945
Postbefordran	4 800	4 164
Revisionsarvoden	14 300	14 500
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	290 233	282 688
Avtal vicevärdsuppdrag	66 200	64 476
Överlåtelseavgift	11 970	13 075
Pantförskrivningsavgift	7 238	5 715
Konsultarvoden	84 804	78 219
Bankkostnader	5 065	4 965
Föreningsstämma/styrelsemöte	9 296	3 465
Medlemsavgift HSB	42 400	42 400
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	3 209
Rep. av gemensamma utrymmen, låsanordningar & nycklar	12 294	1 984
Föreningsverksamhet	5 296	3 961
Övriga förvaltningskostnader	4 375	0
Kontroll- Provnings- och Stämpelskatt	4 436	0
	617 772	599 540

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Revisionsarvode	8 000	10 000
Styrelsearvoden	79 050	84 100
Löner medlemmars arbetsinsatser	3 700	3 450
Sociala avgifter	13 204	16 926
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	103 954	114 476

Not 7 Ränteintäkter

	2022	2021
Ränteintäkter bank	9 425	9 035
Skattefria ränteintäkter	4	0
	9 429	9 035

Not 8 Räntekostnader

	2022	2021
Räntekostnader på bankskulder	272 288	293 291
Dröjmålsräntor för leverantörsskulder	0	60
	272 288	293 351

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 250 082	53 307 644
Inköp fiberanslutning		942 438
Övriga Markanläggningar	1 412 750	1 412 750
Mark	1 947 945	1 947 945
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 610 777	57 610 777
Ingående avskrivningar	-26 971 360	-25 612 328
Årets avskrivningar	-1 342 923	-1 359 032
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 314 283	-26 971 360
Utgående redovisat värde	29 296 494	30 639 417
Taxeringsvärden byggnader	66 062 000	51 062 000
Taxeringsvärden mark	19 281 000	19 365 000
	85 343 000	70 427 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Pantbrev i fastighet	35 295 000	35 295 000
<i>(varav i eget förvar)</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>
	35 295 000	35 295 000

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	504 771	504 771
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	504 771	504 771
Ingående avskrivningar	-504 771	-474 444
Årets avskrivningar		-30 327
Utgående ackumulerade avskrivningar	-504 771	-504 771
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	202	198
Avräkningskonto HSB	10 966 917	8 476 310
Andra kortfristiga fordringar	50	50
	10 967 169	8 476 558

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	112 524	105 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	261 184	220 818
	373 708	326 578

Not 15 Långfristiga skulder

11 597 690 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 220 040 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 18 442 958 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	11 597 690	8 780 312
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	7 945 468	10 982 886
	19 543 158	19 763 198

Not 16 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Utgående mervärdesskatt	3 015	3 264
Personalens källskatt	27 225	27 765
Lagstadgade sociala avgifter	13 204	16 416
	43 444	47 445

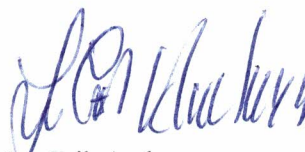
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	642 154	629 083
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	174 325	169 578
Upplupna räntekostnader	30 578	36 789
	847 057	835 450

Landskrona den 16 / 2 2023



Janet Ek
Ordförande



Jan-Erik Andersson



Sven Andersson



Gert Alexandersson



Christina Andersson



Kenth Sigfridsson



Gun Andersson



Inger Petersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 2 - 2023



Camilla Bakklund
BoRevision Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bodil Petersson
Av föreningen vald Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Helgebröten i Landskrona, org.nr. 744000-0599

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Helgebröten i Landskrona för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

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 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Helgebröten i Landskrona för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Landskrona den 27 / 2 2022



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bodil Petersson
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället 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 underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

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.

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 kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre 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 underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda panter: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB - där möjligheterna bor