



# ÅRSREDOVISNING 2021-2022

HSB Brf Laröd Hage 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.

Styrelsen för Bostadsrättsförening HSB Brf Laröd Hage i Helsingborg, org.nr 769629-9721, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades 2015-04-27. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Landån 7 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Körmästarevägen 56-62, Tömvägen 2-24 samt Stuterivägen 67-69.

Inflyttning skedde under maj 2016. Föreningen har 26 bostadsrättslägenheter i radhusform med en totalyta på 2 114 m<sup>2</sup>. Föreningen har 6 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 3 rum & kök: 16 st
- 4 rum & kök: 10 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Under räkenskapsår 2016 förvärvade föreningen fastighet via aktiebolag. I slutet av maj 2016 förvärvades samtliga andelar i Larödhus 2 AB, som därmed blev dotterbolag. Omedelbart därefter förvärvade föreningen dotterbolagets fastighet Landån 7 till underpris motsvarande fastighetens bokförda värde. Mellanskillnaden mellan fastighetens marknadsvärde och anskaffningsvärdet har därefter omfördelats i bokföringen från redovisat värde på andelarna i koncernföretag till redovisat värde på fastigheten. Dotterbolaget har under räkenskapsår 2017 avvecklats genom likvidation.

Förvärv av mark har skett genom en sk paketering och föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid en eventuell försäljning av fastighet. Fastigheten kommer inte att säljas och i enlighet med K2 är denna uppskjutna skatteskuld inte redovisad.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Föreningen har tecknat ett nytt avtal med HSB Skåne per den 2021-01-01 angående en s.k. förenklad underhålls- och investeringsplan. Planen innebär att besiktning med behörig besiktningsperson sker vart tredje år. Däremellan besiktigar styrelsen hus och mark. Styrelsen har besiktigat fastigheten löpande under året. Uppdatering av underhållsplanen har genomförts under året.

Under året har samtliga förrådsdörrar bytts ut på garanti.

För de närmsta åren planerar styrelsen följande åtgärder:

- Omläggning av parkering 2022.
- Målning av vindskivor och förråd under 2024
- Stamspolning 2026.

### ***Ekonomi***

Årets resultat blev 220 042 kr, jämfört med 195 661 kr förra året.  
Alla föreningens lån är för närvarande bundna och inget lån förfaller under nästa räkenskapsår.  
Den 1 oktober 2022 höjdes årsavgiften med 5 % och uppgår därefter till 590,73 kr/kvm.

## **Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning**

### **Medlemsinformation**

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 40. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 december 2021. Föreningen har haft en extrastämma 9 augusti 2022 för att välja ny ordförande och besluta om att installera tomrör för nio lägenheter i samband med garantijobb på parkeringen.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Martin Elmegren, ordförande  
Matz Svensson  
John Mortensen  
Andréa Norlander

Revisor har varit Jan Anders Andersson, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

### ***Mål för verksamheten***

Föreningen ska verka för att vara en god fastighetsägare med hus och mark i gott skick. Föreningen ska även verka för god gemenskap och möjlighet för var och en boende att utveckla sitt boende inom ramen för föreningens stadgar. Styrelsen arbetar efter en långsiktig strategi för väl underhållna hus och en ekonomi i balans.

### ***Information & aktiviteter***

Under räkenskapsåret har styrelsen gett ut fem nyhetsbrev.  
Styrelsen har låtit genomföra en besiktning av parkeringen då det fanns misstanke att bärlagret är undermåligt.  
Markentreprenör deltog och man konstaterade att så var fallet, åtgärdande kommer ske räkenskapsåret 2023.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 194	1 171	1 138	1 087
Årets resultat, tkr	220	196	9	2
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	196	167	9	2
Soliditet	70 %	69 %	69 %	68 %
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	563	552	536	510
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	187	173	250	193
Energikostnad el, värme, VA, kr/kvm	35	36	39	32
Lån, kr/kvm	10 070	10 308	10 376	10 446
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	42 282	35 483	-	31 006
Räntekänslighet	18 %	19 %	19 %	20 %

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

Årsavgiften är exklusive el, värme och vatten.

De år endast en överlåtelse skett redovisas inget värde.

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 %

### Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställt BR	48 961 950	28 459	26 900	195 661
Disposition enligt stämmobeslut			195 661	-195 661
Från fond för yttre underhåll		-115 783	115 783	
Till fond för yttre underhåll		140 000	-140 000	
Årets resultat				220 042
<b>Vid årets slut</b>	<b>48 961 950</b>	<b>52 676</b>	<b>198 344</b>	<b>220 042</b>

### Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	220 042	195 661
Från fond för yttre underhåll*	115 783	91 541
Till fond för yttre underhåll**	-140 000	-120 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>195 825</b>	<b>167 202</b>

\* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

## Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	198 344
Årets resultat	<u>220 042</u>
<b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b>	<b>418 386</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>2021-09-01- 2022-08-31</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 194 002	1 170 770
Övriga rörelseintäkter	2	106 596	135 612
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 300 598</b>	<b>1 306 382</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	3	-396 016	-366 124
Övriga externa kostnader	4	-89 858	-124 724
Personalkostnader och arvoden	5	-72 658	-69 017
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-332 594	-332 594
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-891 126</b>	<b>-892 459</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>409 472</b>	<b>413 923</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		339	955
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 769	-219 217
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-189 430</b>	<b>-218 262</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>220 042</b>	<b>195 661</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>220 042</b>	<b>195 661</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>220 042</b>	<b>195 661</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>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	69 416 959	69 749 553
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>69 416 959</b>	<b>69 749 553</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>69 417 459</b>	<b>69 750 053</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		1 743	960
Övriga fordringar	8	1 490 141	1 431 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 312	9 584
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 501 196</b>	<b>1 441 875</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 501 196</b>	<b>1 441 875</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>70 918 655</b>	<b>71 191 928</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>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		48 961 950	48 961 950
Fond för yttre underhåll		52 676	28 459
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>49 014 626</b>	<b>48 990 409</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		198 344	26 899
Årets resultat		220 042	195 661
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>418 386</b>	<b>222 560</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>49 433 012</b>	<b>49 212 969</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	21 066 650	14 172 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 066 650</b>	<b>14 172 300</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	220 000	7 617 000
Leverantörsskulder		30 037	30 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		168 957	159 147
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>418 994</b>	<b>7 806 659</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>70 918 656</b>	<b>71 191 928</b>

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

### Anläggningstillgångar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
- Byggnader	Rak	120 år

### 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. Beskattnings sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, ex. avkastning på en del placeringar.

### Not 1 Nettoomsättning

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Årsavgifter bostäder	1 187 280	1 163 066
Hyror	6 722	7 704
<b>Summa</b>	<b>1 194 002</b>	<b>1 170 770</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Övriga avgifter	-	394
Övriga intäkter	42 432	62 432
Vidaredebiterade driftskostnader (vatten)	64 164	72 786
<b>Summa</b>	<b>106 596</b>	<b>135 612</b>

Övriga avgifter avser avgifter för andrahandsupplåtelse. Övriga intäkter avser avgift för Com Hem som debiterats medlemmarna samt ersättning från HSB för sommarfest 2021.

### Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Ej	10 257	7 218
Vatten	63 140	68 932
Renhållning	39 137	37 024
Fastighetsservice	57 301	57 990
Försäkring	27 537	26 703
Kommunikation	45 392	45 348
Löpande underhåll	37 469	31 368
Planerat underhåll	115 783	91 541
<b>Summa</b>	<b>396 016</b>	<b>366 124</b>

Den största delen av kostnaden för vatten vidaredebiteras medlemmarna (se not 2). Det finns en vattenutkastare på sophuset som föreningen betalar för.

Löpande underhåll avser främst reparationer. Föreningen har avtal med Com Hem som vidaredebiteras medlemmarna (se not 2).

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Arvode revisorer	10 075	9 900
Förvaltningskostnader	66 218	79 563
Medlemsverksamhet	13 565	35 261
<b>Summa</b>	<b>89 858</b>	<b>124 724</b>

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

## Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

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

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Styrelsearvoden	48 700	45 924
Styrelse (ersättning för utfört arbete)	3 500	1 663
Föreningsvald revisor	5 456	4 899
Övriga arvoden	3 274	4 590
Sociala avgifter	11 728	11 941
<b>Summa</b>	<b>72 658</b>	<b>69 017</b>

## Not 6 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 911 300	39 911 300
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	39 911 300	39 911 300
Ingående avskrivningar	-1 750 447	-1 417 853
Årets avskrivningar	-332 594	-332 594
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 083 041	-1 750 447
Ingående anskaffningsvärde mark	31 588 700	31 588 700
Utgående anskaffningsvärde mark	31 588 700	31 588 700
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>69 416 959</b>	<b>69 749 553</b>
<i>Fördelning:</i>		
Byggnad	37 828 259	38 160 853
Mark	31 588 700	31 588 700
Skattemässigt anskaffningsvärde	55 101 603	55 101 603

Föreningen redovisar enligt regelverket K2. Byggnaderna skrivs av enligt en rak plan på 120 år.

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	29 454 000	19 842 000	49 296 000
<b>Summa</b>	<b>29 454 000</b>	<b>19 842 000</b>	<b>49 296 000</b>

## Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

### Not 8 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	13	10
Avräkning HSB Nordvästra Skåne ek för	1 484 421	1 121 653
Amortering bokförd sep	-	300 000
Avläsning vatten	5 707	9 668
<b>Summa</b>	<b>1 490 141</b>	<b>1 431 331</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-08-31	2021-08-31
Stadshypotek	0,67 %	2025-09-01	2025-09-01	6 731 750	6 811 750
Stadshypotek	1,15 %	2024-09-01	2024-09-01	7 440 550	7 480 550
Stadshypotek	0,82 %	2026-09-01	2026-09-01	7 114 350	7 497 000
<b>Summa</b>				<b>21 286 650</b>	<b>21 789 300</b>
varav kortfristig del				<b>220 000</b>	<b>7 617 000</b>
varav långfristig del				<b>21 066 650</b>	<b>14 172 300</b>

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt SrfU8 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är också att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planerlig amortering beräknas skulden uppgå till 20 186 550 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

### Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Uttagna pantbrev i fastighet	22 950 000	22 950 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>22 950 000</b>	<b>22 950 000</b>

## Digitala underskrifter

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

Helsingborg

Martin Elmegren  
ordförande

Matz Svensson

John Mortensen

Andréa Norlander

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

Jan Anders Andersson  
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong  
BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund

# Verifikat

Transaktion 09222115557479260124

## Dokument

217 Laröd Hage ÅR digital sign 2022.pdf  
Huvuddokument  
13 sidor  
Startades 2022-10-13 13:50:11 CEST (+0200) av HSB  
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
Färdigställt 2022-10-19 09:22:50 CEST (+0200)

## Initierare

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

## Signerande parter

Martin Elmegren (ME)  
rg5850@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Martin Elmegren"  
Signerade 2022-10-13 14:28:23 CEST (+0200)

Matz Svensson (MS)  
matz.svensson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATZ SVENSSON"  
Signerade 2022-10-13 15:56:46 CEST (+0200)

John Mortensen (JM)  
john.mortensen54@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHN MORTENSEN"  
Signerade 2022-10-13 15:08:56 CEST (+0200)

Andrea Norlander (AN)  
norlander.andrea@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Emelie Andréa Josefine Norlander"  
Signerade 2022-10-18 11:58:59 CEST (+0200)

Jan Anders Andersson (JAA)  
andersson.jananders@gmail.com

Alexandra Ong (AO)  
alexandra.ong@borevision.se



# Verifikat

Transaktion 09222115557479260124



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN  
ANDERS ANDERSSON"  
Signerade 2022-10-17 13:27:47 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA  
MAN ALEXANDRA ONG"  
Signerade 2022-10-19 09:22:50 CEST (+0200)*

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 Laröd Hage i Helsingborg, org.nr. 769629-9721

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Laröd Hage i Helsingborg för räkenskapsåret 2021-09-01-2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Helsingborg

Digitalt signerad av

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Anders Andersson  
Av föreningen vald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557479260551

## Dokument

**217 Laröd Hage RB digital sign 2022.pdf**

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2022-10-13 13:53:51 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2022-10-19 09:19:52 CEST (+0200)

## Initierare

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

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerande parter

**Jan Anders Andersson (JAA)**

andersson.jananders@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN ANDERS ANDERSSON"

Signerade 2022-10-17 13:19:53 CEST (+0200)

**Alexandra Ong (AO)**

alexandra.ong@borevision.se



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

Signerade 2022-10-19 09:19:52 CEST (+0200)

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



# ORDLISTA

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

## Förvaltningsberättelsen

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

## Resultaträkningen

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

## Avskrivningar

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

## Balansräkningen

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

resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

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

## Omsättningstillgångar

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

## Kassa och bank

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

## Långfristiga skulder

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

## Kortfristiga skulder

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

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omförelse 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