



ÅRSREDOVISNING 2021-2022

HSB Brf Malmgården i Helsingborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går årsavgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

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

Har du rätt försäkring?

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

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Malmgården i Helsingborg, 743000-1029 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

HSB Brf Malmgården är ett privatbostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Munkavången 2 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten ligger på Skånegatan 14 A-C, 16 A-C och 18 A-B samt Malmögatan 3 A-C, 5 A-B och 7 A-C.

Inflyttning skedde under åren 1953-1954. Föreningen har 163 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 9 305 kvm, 1 bostadsrättslokal på 200 kvm och 30 hyresrättslokaler på 249 kvm. Föreningen har 13 garage, 36 parkeringsplatser och 1 handikapplats.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum och kök:	33 st
2 rum och kök:	90 st
3 rum och kök:	28 st
4 rum och kök:	12 st

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

Föreningen slutförde stambyte och badrumsrenovering år 2020.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Föreningens underhållsplan har uppdaterats. Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen och föreningens förvaltare 16 september 2021.

Föreningen har bytt entré- och källardörrar samt nytt staket/grind vid Malmögatan 1.

För de närmsta åren planeras:

- byte tak
- byte fönster
- reparationer av tegelfogar
- uppsättning av elbilsaddare

Ekonomi

Årets resultat blev cirka 209 000 kr, jämfört med cirka - 151 000 kr förra året.

Den 1 oktober 2022 höjs avgifterna med 3 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 februari 2022.

Vid årets slut var styrelsens ledamöter:

Jan-Inge Ohlsson (ordförande),
Anne-Christine Jakobsson
Toni Kusibojovski
Dan Tykesson
Cristina Medina Barrios Hemberg

Suppleant var Tor Holmström

Revisorer har varit Sulle Axberg och Anton Andersson valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Utveckling av föreningens verksamhet

Medlemsinformation

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 203. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	7 715	7 516	7 399	7 095
Resultat efter finansiella poster (tkr)	209	-151	-413	1 614
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	136	230	259	2 227
Soliditet (%)	28%	27%	27%	34%
Årsavgift (kr/kvm)	797	775	752	737
Drift (kr/kvm)	319	318	383	311
Energikostnad el, värme & vatten (kr/kvm)	171	168	160	162
Lån (kr/kvm)	5 766	5 889	6 036	4 063
Överlåtelsevärden (kr/kvm)	24 824	22 287	20 287	19 770

Resultat efter disposition av underhåll tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Årsavgiften beräknas utifrån bostadsrättsytan. Drift, energikostnad och lån per kvm utgår från totalytan på 9 738 kvm. Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	222 055		2 905 493	19 052 980	-150 921
Disposition enligt stämmobeslut				-150 921	150 921
Till fond för yttre underhåll			400 000	-400 000	
Från fond för yttre underhåll			-326 462	326 462	
Årets resultat					209 318
Vid årets slut	222 055		2 979 031	18 828 521	209 318

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	209 318	-150 921
Från fond för yttre underhåll*	326 462	781 249
Till fond för yttre underhåll**	-400 000	-400 000
Resultat efter disposition av underhåll	135 780	230 328

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	18 828 522
Årets resultat	209 318
Balanseras i ny räkning	19 037 840

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
	1		
Nettoomsättning		7 714 830	7 516 358
Övriga rörelseintäkter		53 095	174 717
Summa rörelsens intäkter		7 767 925	7 691 075
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 071 096	-3 092 711
Planerat underhåll		-326 462	-781 249
Övriga externa kostnader	3	-358 242	-414 611
Personalkostnader och arvoden	4	-1 129 096	-1 079 959
Avskrivningar		-1 946 147	-1 823 168
Summa rörelsens kostnader		-6 831 043	-7 191 698
Övriga rörelsekostnader	5	-38 000	-
Rörelseresultat		898 882	499 377
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 528	5 912
Räntekostnader och liknande resultatposter		-695 092	-656 210
Summa finansiella poster		-689 564	-650 298
Resultat efter finansiella poster		209 318	-150 921
Årets resultat		209 318	-150 921



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	73 430 134	73 866 455
Inventarier, verktyg och installationer	8	662 632	134 361
Summa materiella anläggningstillgångar		74 092 766	74 000 816
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		74 093 266	74 001 316
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	16 299	16 295
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		5 631 328	6 248 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 205	57 519
Summa kortfristiga fordringar		5 725 832	6 321 938
Summa omsättningstillgångar		5 725 832	6 321 938
SUMMA TILLGÅNGAR		79 819 098	80 323 254

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		222 055	222 055
Fond för yttre underhåll		2 979 031	2 905 493
Summa bundet eget kapital		3 201 086	3 127 548
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		18 828 522	19 052 980
Årets resultat		209 318	-150 921
Summa fritt eget kapital		19 037 840	18 902 059
Summa eget kapital		22 238 926	22 029 607
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	36 950 000	46 800 000
Summa långfristiga skulder		36 950 000	46 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	19 200 000	10 550 000
Leverantörsskulder		414 545	141 040
Aktuella skatteskulder		30 091	32 189
Övriga skulder	12	26 888	26 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		958 648	744 038
Summa kortfristiga skulder		20 630 172	11 493 646
Summa skulder		57 580 172	58 293 646
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 819 098	80 323 253

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	%
- Byggnader	2,02%
- Inventarier, verktyg och installationer	10, 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.

Nedskrivningar 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
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	7 413 882	7 194 828
Årsavgifter lokaler	-	176 512
Avgiftsbortfall	-3 171	-176 512
Hyror	304 119	321 530
	<u>7 714 830</u>	<u>7 516 358</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	18 237	13 230
Övriga intäkter	34 858	161 487
	<u>53 095</u>	<u>174 717</u>
Summa	7 767 925	7 691 075

Den 1 oktober 2021 höjdes avgifterna med 3 %. Övriga avgifter avser avgift för andrahandsuthyrningar. Övriga intäkter avser främst utbetalning från Fora.

Not 2 Drift

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Energi	1 331 343	1 313 024
Vatten	332 275	318 998
Renhållning	135 222	122 114
Löpande underhåll	469 363	554 278
Fastighetservice	90 169	75 648
Bevakning	50 427	45 692
Fastighetsförsäkring	142 253	138 080
Kommunikation	256 077	257 080
Fastighetsavgift/-skatt	263 967	267 797
Summa	3 071 096	3 092 711

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Förvaltningskostnader	241 053	331 918
Arvode extern revisor	31 625	15 250
Medlemsverksamhet	85 564	67 443
Summa	358 242	414 611

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

Arvode extern revisor 2022 rör utfall för år 2021 samt reserverad kostnad för år 2022. Kostnad 2021 rör utfall år 2020

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Lön	576 958	548 280
Styrelse	195 000	100 000
Ersättning utöver styrelsearbete	12 733	65 496
Vicevärd	18 000	18 000
Föreningsvald revisor	14 000	4 500
Valberedning	2 000	2 000
Förändring semesterlöneskuld	21 757	54 270
Sociala kostnader	288 648	287 413
Summa	1 129 096	1 079 959
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>47 000</i>	<i>53 066</i>

Enligt stämmobeslut har styrelsen 130 000 kr att fördela inom sig för ordinärt styrelsearbete.

Föreningsvalda revisorer arvoderas med 3 500 kr var och valberedningens ledamöter med 1 000 kr var. Från och med juli år 2020 är föreningens tidigare vicevärd anställd.

Medelantalet anställda

Föreningen har sedan juli 2020 en anställd med både administrativa och praktiska uppgifter.

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Utrangeringskostnad i samband med byte	38 000	-
Summa	38 000	-

Not 6 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	88 316 369	83 499 856
Årets investeringar	1 401 838	4 816 513
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	89 718 207	88 316 369
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 746 654	-12 966 144
Årets avskrivningar	-1 838 159	-1 780 510
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 584 813	-14 746 654
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	296 740	296 740
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	296 740	296 740
Utgående redovisat värde	73 430 134	73 866 455
varav byggnader	73 133 394	73 569 715
varav mark	296 740	296 740

Från och med 2015 års bokslut skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3). Årets investering avser byte entré- och källardörrar, omdragning av el samt komplettering av stängsel.

I tidigare om- och tillbyggnader ingick passagesystem år 2014, utemiljö år 2012, dagvattenledning och brunnar år 2012, balkongrenovering 2009, varm- och kallvattenledningar år 2004, miljöhus år 1998, antennenläggning år 1987 och värmeanläggning år 1977.

Därefter har föreningen byggt om bostadsrättslokal på Malmögatan 1 år 2017, genomfört stambyte och

badrumsrenovering år 2020 (avskrivning 50 år) samt byggt ut passagesystem (2021)

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	96 000 000	46 000 000	142 000 000
Hyreshus lokaler	734 000	903 000	1 637 000
Summa	96 734 000	46 903 000	143 637 000

Not 7 Pågående nyanläggning

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början	-	4 137 500
Årets anskaffningar	1 401 838	679 013
Överfört till om- och tillbyggnader	-1 401 838	-4 816 513
Vid årets slut	-	-

Årets anskaffningar avser nya entré- och källardörrar, omdragning av el samt komplettering av stängsel.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	316 818	271 052
Årets anskaffningar	674 259	89 867
Årets försäljningar/utrangeringar	-91 900	-44 101
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	899 177	316 818
Ingående ackumulerade avskrivningar	-182 457	-183 899
Årets avskrivningar	-107 988	-42 658
Årets försäljningar/utrangeringar	53 900	44 101
Utgående ackumulerade avskrivningar	-236 545	-182 456
Utgående redovisat värde	662 632	134 362

Årets anskaffning avser diverse maskinutrustning för gårdsarbete, bilsläp, gymutrustning samt datorer. Föregående års anskaffning gäller en högtryckstvätt.

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 10 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	16 299	16 295
Summa	16 299	16 295

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<i>Långivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bindning ränta</i>	<i>Bindning lån</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
Stadshypotek AB	1,46 %	2023-04-30	2023-04-30	9 150 000	9 350 000
Stadshypotek AB	1,28 %	2022-12-01	2022-12-01	9 250 000	9 450 000
Stadshypotek AB	2,47 %	2027-03-30	2027-03-30	9 350 000	9 550 000
Stadshypotek AB	0,90 %	2026-06-01	2026-06-01	9 400 000	9 600 000
Stadshypotek AB	0,94 %	2024-10-30	2024-10-30	9 450 000	9 650 000
Stadshypotek AB	1,14 %	2025-03-30	2025-03-30	9 550 000	9 750 000
Summa				56 150 000	57 350 000
varav kortfristig del				19 200 000	10 550 000
varav långfristig del				36 950 000	46 800 000

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt är befintlig låneskuld 50 150 000 kr om fem år.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
Uttagna fastighetsinteckningar	59 300 000	59 300 000
Varav i eget förvar	-	-
Pantsatta	59 300 000	59 300 000

Not 12 Övriga skulder

	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
Personalens källskatt och sociala avgifter	26 888	26 379
Summa	26 888	26 379

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad den dagen som framgår av våra signaturer

Helsingborg

Jan-Inge Ohlsson

Toni Kusibojovski

Anne-Christine Jakobsson

Dan Tykesson

Cristina Medina Barrios Hemberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Sulle Axberg
Av föreningen vald revisor

Anton Andersson
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557483018323

Dokument

115 Malmgården årsredovisning 2022 digital sign.pdf

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2022-12-08 08:25:05 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE2)

Färdigställt 2022-12-16 07:58:35 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE2)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Jan-Inge Olsson (JO2)

j.olsson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN-INGE OLSSON"

Signerade 2022-12-09 05:48:09 CET (+0100)

Dan Tykesson (DT)

dan.tykesson@vendado.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan Johan Tykesson"

Signerade 2022-12-13 21:01:37 CET (+0100)

Anne.Christine Jakobsson (AJ)

chrisjakobsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNE-CHRISTINE JAKOBSSON"

Signerade 2022-12-10 16:28:20 CET (+0100)

Cristina Medina Barrios Hemberg (CMBH)

cristinamedin85@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Cristina Hemberg"

Signerade 2022-12-10 15:16:45 CET (+0100)

Toni Kusibojovski (TK)

kusibojovskitoni@gmail.com

Sulle Axberg (SA)

Sulle.tykesson@gmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557483018323



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TONI KUSIBOJOVSKI"
Signerade 2022-12-12 19:10:13 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sulle Axberg Tykesson"
Signerade 2022-12-12 21:57:02 CET (+0100)

Anton Andersson (AA)
anton_wow@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANTON ANDERSSON"
Signerade 2022-12-15 09:13:53 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)
afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2022-12-16 07:58:35 CET (+0100)

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Malmgården i Helsingborg, org.nr. 743000-1029

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 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.

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 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Malmgården i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2021-31/08/2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Helsingborg

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sulle Axberg
Av föreningen vald revisor

Anton Andersson
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557483018566

Dokument

**115 Malmgården Revisionsberättelse 2022 digital
sign.pdf**

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2022-12-08 08:29:42 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2022-12-16 07:58:07 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Sulle Axberg (SA)

Sulle.tykesson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Sulle Axberg Tykesson"

Signerade 2022-12-12 21:55:43 CET (+0100)

Anton Andersson (AA)

anton_wow@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANTON ANDERSSON"

Signerade 2022-12-15 09:25:48 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2022-12-16 07:58:07 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557483018566

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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne