



# ÅRSREDOVISNING 2021-2022

HSB Brf Oxen i Helsingborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

## Vem beslutar om vad?

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

## Vad går årsavgiften till?

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

## Ditt underhållsansvar

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

## Har du rätt försäkring?

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

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se).



# HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

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

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

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Oxen i Helsingborg, 716407-2642 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Oxen 2 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Föreningen har sitt säte i Helsingborg. Fastigheten ligger i Helsingborg på Övre Nytorngatan 87 A-D.

Fastigheten är byggd 1947 och ombildades 1986. I och med ombildningen skedde en totalrenovering med nya stammar för vatten och avlopp samt el. Även hissar installerades. Föreningen har 30 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 1 635 kvm.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum och kök: 6 st
- 1,5 rum och kök: 4 st
- 2 rum och kök: 10 st
- 3 rum och kök: 8 st
- 4 rum och kök: 2 st

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

## *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

### Underhåll

Under året har följande åtgärder genomförts:

- ny hiss till trappa B
- ny tvättmaskin
- borttagning av träd
- OVK åtgärder
- råttskydd för avlopp och soprum

De närmaste 10 åren planeras följande underhållsåtgärder:

- byte av energiåtervinningssystem
- åtgärder på fasad/fönsterbyte
- takrenovering och ev. solceller
- golvkakling och ommålning av tvättstuga
- asfaltera innergård

### **Ekonomi**

Notera att beloppen nedan är avrundade till jämna tusental.

Årets resultat blev 466 000 kr, jämfört med 15 000 kr förra året.

Resultat efter disposition av underhåll blev 542 000 kr, jämfört med 408 000 kr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den 31 augusti 2022 var behållningen ca 1 177 000 kr.

Årsavgifterna höjdes med 1 % per 1 oktober 2021. 1 oktober 2022 höjs avgifterna med 2 %.

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-02-24

### **Styrelse**

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ulla Engström, ordförande  
Hanna Engkvist  
Joacim Olsson  
Tobias Lilja  
Anders Svensson

### **Revisorer**

Platsen är vakant och valberedningen fick i uppdrag att arbeta med frågan vid föreningsstämman. Vald revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

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

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 37, varav 30 röstberättigade. 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)	2 051	2 029	1 989	1 952
Resultat efter finansiella poster (tkr)	466	15	135	165
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	542	408	109	305
Soliditet (%)	30%	27%	27%	24%
Årsavgift (kr/kvm)	1 254	1 240	1 218	1 194
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	523	557	711	780
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	199	204	213	232
Lån (kr/kvm)	4 796	4 952	5 108	5 246
Räntekänslighet i %	3,8%	4%	4,2%	4,4%
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	12 347	11 800	12 354	9 705

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

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

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

Nyckeltalen beräknas i kr/kvm utifrån totalytan på 1 635 kvm.

## Förändringar i Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	692 005	228 202	322 402	1 857 682	15 132
Disposition enligt stämmobeslut				15 132	-15 132
Till fond för yttre underhåll			100 000	-100 000	
Från fond för yttre underhåll			-176 836	176 836	
Årets resultat					465 559
<b>Vid årets slut</b>	<b>692 005</b>	<b>228 202</b>	<b>245 566</b>	<b>1 949 650</b>	<b>465 559</b>

## Tilläggsupplysning till resultaträkning

	2022	2021
Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:		
Årets resultat	465 559	15 132
Från fond för yttre underhåll*	176 836	522 188
Till fond för yttre underhåll**	-100 000	-129 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>542 395</b>	<b>408 320</b>

## Styrelsens förslag till resultatdisposition

---

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 949 651,00
Årets resultat	<u>465 558,75</u>
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>2 415 209,75</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 050 794	2 028 993
Övriga rörelseintäkter		43 522	11 648
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>2 094 316</b>	<b>2 040 641</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-836 287	-909 975
Planerat underhåll		-176 836	-522 188
Övriga externa kostnader	3	-142 260	-126 818
Personalkostnader och arvoden	4	-56 370	-70 172
Avskrivningar		-329 786	-303 532
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 541 539</b>	<b>-1 932 685</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>552 777</b>	<b>107 956</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		746	973
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 964	-93 797
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-87 218</b>	<b>-92 824</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>465 559</b>	<b>15 132</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>465 559</b>	<b>15 132</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	10 559 522	10 130 054
Pågående nyanläggningar		-	355 000
Inventarier, verktyg och installationer		3 912	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 563 434</b>	<b>10 485 054</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 563 934</b>	<b>10 485 554</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	6	32 288	5 095
Övriga fordringar		7 020	7 779
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 177 074	977 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 968	7 104
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 245 350</b>	<b>997 141</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 245 350</b>	<b>997 141</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 809 284</b>	<b>11 482 695</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>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		692 005	692 005
Upplåtelseavgifter		228 202	228 202
Fond för yttre underhåll		245 566	322 402
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 165 773</b>	<b>1 242 609</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 949 651	1 857 682
Årets resultat		465 559	15 132
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 415 210</b>	<b>1 872 814</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 580 983</b>	<b>3 115 423</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	4 094 825	7 827 125
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 094 825</b>	<b>7 827 125</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	3 747 300	270 000
Leverantörsskulder		136 372	65 924
Aktuella skatteskulder		2 753	4 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		247 051	199 445
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 133 476</b>	<b>540 147</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>8 228 301</b>	<b>8 367 272</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 809 284</b>	<b>11 482 695</b>

## 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 viktnad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	2,25%
- Om- och tillbyggnader	5%

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Inkomstskatt

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

## Not 1 Rörelsens intäkter

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	2 050 794	2 028 993
	<u>2 050 794</u>	<u>2 028 993</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga avgifter	11 633	5 549
Övriga intäkter	31 889	6 099
	<u>43 522</u>	<u>11 648</u>
<b>Summa</b>	<b>2 094 316</b>	<b>2 040 641</b>

Årsavgifterna höjdes med 1 % per 1 oktober 2021.

## Not 2 Drift

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Energi	255 571	264 495
Vatten	69 595	69 340
Renhållning	56 828	54 179
Löpande underhåll	114 225	193 571
Fastighetservice	253 512	244 765
Fastighetsförsäkring	21 897	21 274
Kommunikation	19 089	18 580
Fastighetsavgift/-skatt	45 570	43 771
<b>Summa</b>	<b>836 287</b>	<b>909 975</b>

För löpande underhåll och fastighetsavgift/-skatt, se nedan.

### Fastighetsavgift och skatt

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Fastighetsavgift	45 570	43 770
<b>Summa</b>	<b>45 570</b>	<b>43 770</b>

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. För föreningen beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet.

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Förvaltningskostnader	111 123	95 735
Konsultkostnader	5 907	-
Lagsökningskostnader	2	-
Arvode extern revisor	10 600	9 625
Medlemsavgifter	14 628	17 876
<b>Summa</b>	<b>142 260</b>	<b>123 236</b>

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Styrelse	48 299	34 143
Föreningsvald revisor	-	21 745
Sociala kostnader	8 071	14 284
<b>Summa</b>	<b>56 370</b>	<b>70 172</b>

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen & föreningsvald revisor med ett prisbasbelopp. Utfall för föreningsvald revisor var dubbelt 2021 därav inget arvode bokfört 2022.

#### Not 5 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	13 512 385	13 512 385
Årets investeringar	758 276	-
Årets avyttringar/utrangeringar	-88 217	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	14 182 444	13 512 385
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 517 331	-3 213 799
Årets avskrivningar	-328 808	-303 532
Årets återföring avskrivningar	88 217	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 757 922	-3 517 331
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	135 000	135 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	135 000	135 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 559 522</b>	<b>10 130 054</b>
varav byggnader	10 424 522	9 995 054
varav mark	135 000	135 000

Föreningen skriver av byggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3).

I tidigare om- och tillbyggnader ingick följande:

- Värmeväxlare 2020
- Passagesystem 2018
- Källardörrar 2017
- Klinkerbeläggning i källare 2009
- Värmeanläggning 2006
- Anläggning utemiljö (boulebana) 2005
- Ombyggnad daghemslokal 1993

#### Pågående nyanläggning

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början	355 000	-
Årets anskaffningar	403 276	355 000
Överfört till om- och tillbyggnader	-758 276	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>355 000</b>

Årets anskaffningar avser hissar. Projektet är nu avslutat och aktiverat för avskrivning.

**Taxeringsvärden på fastigheter**

<i>Hustyp</i>	<i>Byggnad</i>	<i>Mark</i>	<i>Totalt</i>
Hyreshus bostäder	18 200 000	8 000 000	26 200 000
<b>Summa</b>	<b>18 200 000</b>	<b>8 000 000</b>	<b>26 200 000</b>

**Not 6 Övriga fordringar**

	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
Avgiftsfordran	32 288	5 095
<b>Summa</b>	<b>32 288</b>	<b>5 095</b>

**Not 7 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	1,46 %	2022-09-01	2022-09-01	3 477 300	3 522 300
SEB	0,72%	2025-11-28	2025-11-28	2 702 325	2 862 325
Swedbank Hypotek	0,99 %	2026-09-25	2026-09-25	1 662 500	1 712 500
<b>Summa</b>				<b>7 842 125</b>	<b>8 097 125</b>

varav kortfristig del 3 747 300 270 000

varav långfristig del 4 094 825 7 827 125

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom de som ska amorteras det kommande året.

Lån från Stadshypotek är omlagt per 2022-09-01 till en ränta på 3,95%, ny bindningstid 2027-09-01.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 6 747 125 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

**Ställda säkerheter till kreditinstitut**

	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
Uttagna fastighetsinteckningar	12 059 000	12 059 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>12 059 000</b>	<b>12 059 000</b>



## Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg,

Ulla Engström

Tobias Lilja

Joacim Olsson

Anders Svensson

Hanna Engkvist

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

Carl Fagergren  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Verifikat

Transaktion 0922211555748455571

## Dokument

**194 Oxen årsredovisning 2022.pdf**

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2023-01-04 13:13:34 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-01-13 10:27:19 CET (+0100)

## Initierare

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

HSB Nordvästra Skåne

[e-signering@hsbnvs.se](mailto:e-signering@hsbnvs.se)

## Signerande parter

**Ulla Engström (UE)**

[ulla.b.eng@gmail.com](mailto:ulla.b.eng@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ULLA ENGSTRÖM"

Signerade 2023-01-04 14:52:37 CET (+0100)

**Anders Svensson (AS)**

[L-anders.svensson@telia.com](mailto:L-anders.svensson@telia.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANDERS SVENSSON"

Signerade 2023-01-04 13:32:15 CET (+0100)

**Hanna Engkvist (HE)**

[h.m.m.engkvist@gmail.com](mailto:h.m.m.engkvist@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"HANNA ENKVIST"

Signerade 2023-01-10 16:39:51 CET (+0100)

**Joacim Olsson (JO)**

[jocke\\_olsson@hotmail.com](mailto:jocke_olsson@hotmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JOACIM OLSSON"

Signerade 2023-01-09 17:40:51 CET (+0100)

**Tobias Lilja (TL)**

[lilja.tobias94@gmail.com](mailto:lilja.tobias94@gmail.com)

**Carl Fagergren (CF)**

[carl.fagergren@borevision.se](mailto:carl.fagergren@borevision.se)



# Verifikat

Transaktion 09222115557484555571



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TOBIAS LILJA"  
Signerade 2023-01-04 16:11:16 CET (+0100)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl  
Gustaf Wilhelm Fagergren Fagergren"  
Signerade 2023-01-13 10:27:19 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 Oxen i Helsingborg, org.nr. 716407-2642

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.

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

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha minst två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor. Jag har, till följd av att ingen förtroendevald revisor utsetts, utfört en utökad granskning.

### 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

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

- företaget 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# PENNEO

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

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

## Carl Gustaf Wilhelm Fagergren Fagergren

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19860429xxxx

IP: 2.66.xxx.xxx

2023-01-13 09:25:59 UTC



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

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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







# 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 belastas årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## Balansräkningen

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

resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

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

## Omsättningstillgångar

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

## Kassa och bank

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

## Långfristiga skulder

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

## Kortfristiga skulder

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

## Fond för yttre underhåll

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