



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Eddan 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 Eddan i Helsingborg, 716406-7410 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1977 och har sitt säte i Helsingborg. Föreningen äger fastigheten Eddan 4 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten ligger på Ättekullagatan 6-22 i Helsingborg .

Föreningen har 222 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 14 944 kvm samt 4 smålokaler om totalt 70 kvm. Föreningen har även 111 garage och 128 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök:	9st
2 rum & kök:	113 st
3 rum & kök:	87 st
4 rum & kök:	13 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg. Föreningen har även brandskyddsavtal och trygghetspaket med Anticimex.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Underhållsplanen har uppdaterats under året. Det har inte utförts någon specifik fastighetsbesiktning. Vårt stora renoveringsprojekt avslutades före sommaren. Under de senaste två åren har vi utfört ny takbeläggning, putsat alla tegelfasader, bytt ut samtliga fönster o ytterdörrar, renoverat samtliga balkonger inklusive inglasning. Det har utförts besiktningar dels före renoveringarna, samt del- o slutbesiktningar under projektets gång. Efter detta kommer 2-års respektive 5-års besiktningar. Har inte känts aktuellt att utföra några ytterligare besiktningar.

Underhållsspolning har utförts på samtliga spillavloppsledningar

Följande underhållsåtgärder planeras inom de närmaste åren:

-Nya garagelängor

-Stambyte planeras genomföras om ca 5-6 år. Stambyte innebär att tappvatten- och avloppsledningar byts ut. Arbetet innebär som regel bland annat att tät- och ytskikt i badrummet måste öppnas upp. Det leder i sin tur till att samtliga badrum behöver återställas och renoveras till god standard i samband med stambytet. Stambytet berör även kök och eventuell gästtoalett. Bostadsrättshavare rekommenderas att vara återhållsamma med investeringar i kök och badrum och kommunicera med styrelsen innan sådana åtgärder genomförs.

Den som genomför investeringar/förändringar i badrum och/eller kök efter att denna information givits kan inte räkna med ekonomisk kompensation för sina nedlagda kostnader.

### Ekonomi

Årets resultat blev ca 1 433 tkr, jämfört med ca 3 304 tkr förra året. Föreningen höjde senast sina årsavgifter med 4% 2022-01-01.

Resultat efter disposition av underhåll blev 2 077 tkr, jämfört med 3 068 tkr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Föreningen har beslutat om höjda årsavgifter med 5% från och med 2023-01-01.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Vid årets slut var behållningen 7 386 364 kr.

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-02.

#### Styrelse

Vid årets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Eskil Johansson, ordförande  
Hans Holst  
Leif Petersson  
Dastan Rashid, avgått under året  
Lars-Ove Fredriksson, avgått under året  
Lena Andersson  
Jenny Bowman Lindell

Revisorer har varit Håkan Åsberg med Hans-Erik Duch som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

#### Information och aktiviteter

Föreningen har informerat medlemmarna genom informationsblad och information på hemsidan. All information som gått ut om fasadrenoveringen läggs ut på hemsidan.

Föreningen undersöker i samverkan med grannföreningarna om möjligheten till solfångare samt återvinning av frånluft för att sänka förbrukningskostnader och för att öka föreningens miljömedvetenhet.

#### Föreningens mål

Genom lyhörddhet för de boendes intressen och önskemål ska föreningen arbeta aktivt med frågor kring trivsel, trygghet, grannsämja, långsiktig miljöhänsyn och god ekonomi.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Medlemsinformation

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 265 och vid räkenskapsårets slut 267. 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)	11 692	11 204	10 690	10 107
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 433	3 304	3 729	3 251
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	2 077	3 068	3 431	2 911
Soliditet	30%	28%	39%	73%
Årsavgift (kr/kvm)	719	691	658	639
Drift (kr/kvm)	344	400	344	358
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	125	138	135	136
Lån (kr/kvm)	4 977	5 085	2 365	456
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	23 799	24 123	21 923	19 638
Räntekänslighet	6,8%	7,2%	3,5%	1,1%

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr per kvm utifrån totalytan på 15 014 kvm.

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 %

### Förändring Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 192 000		5 392 570	20 768 341	3 303 667
Disposition enligt stämmobeslut				3 303 667	-3 303 667
Till fond för yttre underhåll			575 000	-575 000	
Från fond för yttre underhåll			-1 218 616	1 218 616	
Årets resultat					1 433 236
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 192 000</b>		<b>4 748 954</b>	<b>24 715 624</b>	<b>1 433 236</b>

### Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 433 236	3 303 667
Från fond för yttre underhåll*	1 218 616	220 552
Till fond för yttre underhåll**	-575 000	-456 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>2 076 852</b>	<b>3 068 219</b>

\* 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	24 715 624,00
Årets resultat	1 433 235,66
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>26 148 859,66</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>1</b>		
Nettoomsättning		11 692 221	11 204 348
Övriga rörelseintäkter		115 333	241 494
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>11 807 554</b>	<b>11 445 842</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-5 163 355	-6 007 117
Planerat underhåll		-1 218 616	-220 552
Övriga externa kostnader	3	-578 019	-536 379
Personalkostnader och arvoden	4	-265 720	-261 677
Avskrivningar		-2 552 203	-595 594
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-9 777 913</b>	<b>-7 621 319</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 029 641</b>	<b>3 824 523</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 938	5 462
Räntekostnader och liknande resultatposter		-600 343	-526 318
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-596 405</b>	<b>-520 856</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 433 236</b>	<b>3 303 667</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 433 236</b>	<b>3 303 667</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	100 807 768	20 734 883
Pågående nyanläggningar		-	82 433 242
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>100 807 768</b>	<b>103 168 125</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>100 808 268</b>	<b>103 168 625</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		11 913	2 002
Övriga fordringar	7	43 060	42 200
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		7 386 364	7 668 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	458 089	224 141
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 899 426</b>	<b>7 936 627</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 899 426</b>	<b>7 936 627</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>108 707 694</b>	<b>111 105 252</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		1 192 000	1 192 000
Fond för yttre underhåll		4 748 954	5 392 570
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 940 954</b>	<b>6 584 570</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst		24 715 624	20 768 341
Årets resultat		1 433 236	3 303 667
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>26 148 860</b>	<b>24 072 008</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>32 089 814</b>	<b>30 656 578</b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	58 780 000	72 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>58 780 000</b>	<b>72 300 000</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		15 945 000	4 045 000
Leverantörsskulder		351 279	2 830 975
Aktuella skatteskulder		23 003	30 215
Övriga skulder	10	32 483	45 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 486 115	1 196 960
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 837 880</b>	<b>8 148 674</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>76 617 880</b>	<b>80 448 674</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>108 707 694</b>	<b>111 105 252</b>



## NOTER

### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

### **Intäktsredovisning**

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

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	1,49 %

### **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, t ex avkastning på en del placeringar.

### **Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### Not 1 Rörelsens intäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	11 051 544	10 621 898
Hyror	640 677	582 450
	<u>11 692 221</u>	<u>11 204 348</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga avgifter	56 100	59 100
Övriga intäkter	59 233	182 394
	<u>115 333</u>	<u>241 494</u>
<b>Summa</b>	<b>11 807 554</b>	<b>11 445 842</b>

### Not 2 Drift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Energi	1 361 723	1 519 390
Vatten	509 506	555 722
Renhållning	236 556	206 464
Löpande underhåll	865 366	1 329 613
Fastighetsservice	1 249 571	1 260 374
Fastighetsförsäkring	272 491	309 022
Kommunikation	292 248	389 432
Vicevärdstjänst	-	80 463
Fastighetsavgift	375 894	356 637
<b>Summa</b>	<b>5 163 355</b>	<b>6 007 117</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. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kontorsmaterial	683	1 460
Förvaltningskostnader	412 297	391 210
Lagsökningskostnader	2 020	45 491
Arvode extern revisor	21 125	20 625
Medlemsavgifter	141 894	77 593
<b>Summa</b>	<b>578 019</b>	<b>536 379</b>

### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lön	38 485	34 284
Styrelsearvoden	142 800	142 800
Ersättning utöver styrelsearbete	28 958	28 365
Föreningsvald revisor	12 852	12 852
Sociala kostnader	42 625	43 376
<b>Summa</b>	<b>265 720</b>	<b>261 677</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	40 047 100	40 047 100
Årets investeringar fasader och balkonger	82 625 088	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	122 672 188	40 047 100
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 551 217	-19 955 623
Årets avskrivningar	-2 552 203	-595 594
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 103 420	-20 551 217
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 239 000	1 239 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 239 000	1 239 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>100 807 768</b>	<b>20 734 883</b>
varav byggnader	99 568 768	19 495 883
varav mark	1 239 000	1 239 000

Föreningen skriver av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är 715 835 kr.

I tidigare om- och tillbyggnader ingick:

- Miljöhus 2012
- Hissar 2006, 2007, 2008 och 2009
- Treglasfönster 1991 och 1993
- Garage 1990
- Kabel TV 1987
- Plåtfront lägenhetsförråd 1986

### Pågående nyanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	82 433 242	38 710 169
Balkonger och fasader	191 846	43 723 073
Överfört till byggnader	-82 625 088	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>82 433 242</b>

Balkong och fasadprojektet planeras att vara klart under våren 2022 och beräknas kosta ca 83 miljoner.

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	131 000 000	44 000 000	175 000 000
Hyreshus lokaler	2 275 000	1 748 000	4 023 000
<b>Summa</b>	<b>133 275 000</b>	<b>45 748 000</b>	<b>179 023 000</b>

## Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	43 060	42 200
<b>Summa</b>	<b>43 060</b>	<b>42 200</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	240 846	224 141
Tele 2	97 712	-
Kingelstad Bygg	98 096	-
Bevakning	21 435	-
<b>Summa</b>	<b>458 089</b>	<b>224 141</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	1,21%	2028-06-01	2028-06-01	14 250 000	14 550 000
Stadshypotek	0,73%	2025-10-30	2025-10-30	14 400 000	14 700 000
Stadshypotek	2,47%	2027-03-30	2027-03-30	2 425 000	2 545 000
Stadshypotek	0,64%	2025-01-30	2025-01-30	14 475 000	14 775 000
Stadshypotek	0,62%	2024-04-30	2024-04-30	14 550 000	14 850 000
Stadshypotek	0,54%	2023-07-30	2023-07-30	14 625 000	14 925 000
<b>Summa</b>				<b>74 725 000</b>	<b>76 345 000</b>
varav kortfristig del				15 945 000	4 045 000
varav långfristig del				58 780 000	72 300 000

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till ca 50 342 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

### Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	78 465 000	78 465 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>78 465 000</b>	<b>78 465 000</b>

### Not 10 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	5 640	4 816
Personalens källskatt och sociala avgifter	10 143	408
Förvaltade medel	16 700	40 300
<b>Summa</b>	<b>32 483</b>	<b>45 524</b>

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Energi	228 487	-
Städ	46 313	-
Fastighetsservice	24 175	-
Arvode BoRevision AB	21 000	20 000
Räntekostnader lån	75 048	76 605
Förutbetalda avgifter och hyror	1 091 092	1 100 355
<b>Summa</b>	<b>1 486 115</b>	<b>1 196 960</b>

## Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg

Eskil Johansson

Lena Andersson

Hans Holst

Leif Petersson

Jenny Bowman Lindell

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår underskrift.

Håkan Åsberg  
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557490351973

## Dokument

**Eddan sign 2022.pdf**

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2023-04-04 21:33:25 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-04-05 14:27:27 CEST (+0200)

## Initierare

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

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerande parter

**Eskil Johansson (EJ)**

johaneskil@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Bengt Eskil Johansson"

Signerade 2023-04-05 07:57:39 CEST (+0200)

**Leif Petersson (LP)**

pleif36@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF

SVEN ERIK PETERSSON"

Signerade 2023-04-05 00:20:41 CEST (+0200)

**Hans Holst (HH)**

hansholst@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Hans Åke Holst"

Signerade 2023-04-05 11:28:22 CEST (+0200)

**Lena Andersson (LA)**

rogerolena@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LENA ANDERSSON"

Signerade 2023-04-05 06:46:58 CEST (+0200)

**Jenny Bowman Lindell (JBL)**

bowmanlindell@gmail.com

**Håkan Åsberg (HÅ)**

hakan-asberg@hotmail.com



# Verifikat

Transaktion 09222115557490351973



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JENNY BOWMAN LINDELL"  
Signerade 2023-04-04 21:41:51 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HÅKAN ÅSBERG"  
Signerade 2023-04-04 22:00:55 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AFRODITA DORINA CRISTEA"  
Signerade 2023-04-05 14:27:27 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 Eddan i Helsingborg, org.nr. 716406-7410

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Eddan i Helsingborg för räkenskapsåret 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 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

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Åsberg  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557490352037

## Dokument

### Revisionsberättelse HSB Brf Eddan.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-04-04 21:36:44 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-04-05 14:27:01 CEST (+0200)

## Initierare

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

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerande parter

### Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2023-04-05 14:27:01 CEST (+0200)

### Håkan Åsberg (HÅ)

hakan-asberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"HÅKAN ÅSBERG"

Signerade 2023-04-04 21:58:14 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 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