

ÅRSREDOVISNING 2020/2021

HSB Bostadsrättsförening

Hustomten

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

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 många benämner som "hyra". 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 ansvar 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).

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 det/de avtal som styrelsen 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 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 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 vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour, som är öppen helfria vardagar kl. 9–15, 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 Hustomten i Helsingborg, 716438-4328 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med räkenskapsåret 2015 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K3 (K=kategori). Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Hustomten 1 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Veckogatan 1-121 och 2-122.

Första inflyttning skedde under år 1989. Föreningen har 99 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 9 222 m² samt 3 hyresrättslokaler på totalt 377 m².

Föreningen har 15 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 2 rum & kök, 8 st
- 3 rum & kök, 37 st
- 4 rum & kök, 46 st
- 5 rum & kök, 8 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar, föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan under våren och stadgeenligt fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen och Anticimex under våren 2021.

Under året har föreningen gjort ventilationsbyte i låghusen, haft en hel del vattenskador varpå den största låg undermarken och krävde ett stort ingrepp åtgärdas i september. Köket i föreningslokalen har renoverats.

För de närmaste tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- Ventilationsbyte 2 planshusen
- avloppsspolning hela området,
- Förskolans framsida ny marksten

Ekonomi

Resultat efter dispositionen av underhåll uppgår till 2 002 723 kr och motsvarande resultat föregående år var 2 099 317 kr.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Driftkostnaderna har varit högre i år och beror främst på högre kostnader för fastighetsavgift pga nytt taxeringsvärde. Kostnaderna för planerat underhåll är betydligt lägre i år. Kostnader för planerat underhåll kan variera väldigt mycket mellan åren.

Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning med 1% från och med 2022-01-01 för kommande räkenskapsår.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-02-24

Styrelse

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter: Jimmy Arro, ordförande
Jesper Flodstrand
Adam Lebedev
Kim Brink
Linda Mostad

Revisorer har varit Ted Richt med Stefan Paulson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Information

Allehandan (nyhetsbrev) samt information via hemsidan.

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

- * Skapa trivsel och välmående för boende med en stabil långsiktig ekonomi genom att hålla föreningens kostnader låga utan att kompromissa på långsiktiga underhållsavsättningar.
- * Minska föreningens belåningsgrad för att främja en utveckling av månadsavgifterna bättre än genomsnittet för bostadsrättsföreningar.

Målen ska uppnås genom att:

- * Boende förväntas aktivt delta i det löpande underhållet av föreningens fastigheter och områdesytor.
- * En aktiv styrelse som kontinuerligt ser över föreningens avtal och att vid större jobb alltid ta in anbud från, om möjligt tre oberoende entreprenörer.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 136 stycken och när det var slut var det 136 stycken medlemmar. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger fler lägenheter i samma förening har man ändå bara en röst.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	8 264	8 468	8 485	8 473
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 362	406	1 514	1 686
Resultat efter disposition av underhåll	2 003	2 099	1 970	1 799
Soliditet (%)	35%	37%	35%	32%
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	115	127	127	-
Årsavgift (kr/kvm)	733	733	733	733
Drift (kr/kvm)	309	323	305	295
Lån (kr/kvm)	5 613	5 215	5 425	5 915
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	20 820	17 058	16 476	13 185
Räntekänslighet	7,9%	7,3%	7,6%	-

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 9 599 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

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	6 887 006		6 430 005	15 598 900	406 070
Disposition enligt stämmobeslut				406 070	-406 070
Till fond för yttre underhåll			384 000	-384 000	
Från fond för yttre underhåll			-1 024 299	1 024 299	
Årets resultat					1 362 424
Vid årets slut	6 887 006		5 789 706	16 645 269	1 362 424

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 362 424	406 070
Från fond för yttre underhåll*	1 024 299	2 002 247
Till fond för yttre underhåll**	-384 000	-309 000
Resultat efter disposition av underhåll	2 002 723	2 099 317

* 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	16 645 269,00
Årets resultat	1 362 423,50
Balanseras i ny räkning	18 007 692,50

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		7 231 944	7 235 724
Övriga rörelseintäkter		1 032 056	1 231 931
Summa rörelsens intäkter		8 264 000	8 467 655
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 966 399	-3 101 830
Planerat underhåll		-1 024 299	-2 002 247
Övriga externa kostnader	3	-299 582	-316 115
Personalkostnader och arvoden	4	-180 252	-166 914
Avskrivningar		-1 821 556	-1 821 556
Summa rörelsens kostnader		-6 292 088	-7 408 662
Rörelseresultat		1 971 912	1 058 993
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 886	745
Räntekostnader och liknande resultatposter		-611 374	-653 668
Summa finansiella poster		-609 488	-652 923
Resultat efter finansiella poster		1 362 424	406 070
Årets resultat		1 362 424	406 070

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	75 964 028	77 785 584
Pågående nyanläggningar		2 666 162	-
Summa materiella anläggningstillgångar		78 630 190	77 785 584
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		78 630 690	77 786 084
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	29 454
Aktuell skattefordran		-	5 843
Övriga fordringar		115 909	45 765
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		7 759 238	2 350 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 770	38 357
Summa kortfristiga fordringar		7 949 917	2 469 553
Summa omsättningstillgångar		7 949 917	2 469 553
SUMMA TILLGÅNGAR		86 580 607	80 255 637

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-08-31</i>	<i>2020-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 887 006	6 887 006
Fond för yttre underhåll		5 789 706	6 430 005
Summa bundet eget kapital		12 676 712	13 317 011
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		16 645 269	15 598 900
Årets resultat		1 362 424	406 070
Summa fritt eget kapital		18 007 693	16 004 970
Summa eget kapital		30 684 405	29 321 981
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	38 811 558	39 280 308
Summa långfristiga skulder		38 811 558	39 280 308
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	15 068 750	10 780 000
Leverantörsskulder		1 052 621	143 982
Aktuella skatteskulder		136 543	-
Övriga skulder		61 498	57 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		765 232	672 179
Summa kortfristiga skulder		17 084 644	11 653 348
Summa skulder		55 896 202	50 933 656
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 580 607	80 255 637

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. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
- Byggnader	2,00%
- Om- och tillbyggnader	20 år

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 21,4 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett underskott från tidigare år som uppgår till 57 575 494 kr

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 tillgången värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	6 817 620	6 817 620
Hyror	414 324	418 104
	<u>7 231 944</u>	<u>7 235 724</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	212 388	209 196
Övriga intäkter	14 840	43 384
Boendes värme- och vattenförbrukning	804 828	979 351
	<u>1 032 056</u>	<u>1 231 931</u>
Summa	8 264 000	8 467 655

Under posten övriga avgifter ingår bredband som debiteras medlemmarna.

Not 2 Drift

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Energi/EI 2020	759 689	80 742
Uppvärmning	-	813 451
Vatten	343 297	328 407
Renhållning	168 471	168 940
Löpande underhåll	364 391	602 155
Fastighetsservice	196 556	118 930
Fastighetsförsäkring	115 359	113 230
Kommunikation	174 759	174 485
Fastighetsavgift/-skatt	843 877	701 490
Summa	2 966 399	3 101 830

I posten fastighetsservice ingår snöbekämpning som varit lägre under året.
Från och med 2021 har konto el och uppvärmning slagits samman till ett konto, energi.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Kreditupplysning	225	1 500
Förvaltningskostnader	233 421	235 274
Lagsökningskostnader	4 104	5 783
Arvode extern revisor	10 500	10 000
Medlemsverksamhet	51 332	63 558
Summa	299 582	316 115

Föregående år var medlemsverksamheten högre då föreningen haft fest för medlemmarna.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Styrelsearvode	83 300	70 950
Ersättning utöver styrelsearvode	47 240	47 601
Föreningsvald revisor	4 760	7 095
Valberedning	2 856	2 838
Sociala kostnader	42 096	38 430
Summa	180 252	166 914

Not 5 Byggnader och mark

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	90 736 614	90 736 614
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	90 736 614	90 736 614
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 969 539	-17 147 983
Ingående ackumulerade avskrivningar över plan	-416 491	-416 491
Årets avskrivningar	-1 821 556	-1 821 556
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 207 586	-19 386 030
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	6 435 000	6 435 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	6 435 000	6 435 000
Utgående redovisat värde	75 964 028	77 785 584
varav byggnader	69 529 028	71 350 584
varav mark	6 435 000	6 435 000

Från och med i bokslutet 2018 skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3).

Pågående nyanläggning

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början	-	-
Årets anskaffningar	2 666 162	-
Vid årets slut	2 666 162	-

Årets anskaffningar avser byte av ventilation

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	85 265 000	62 895 000	148 160 000
Summa	85 265 000	62 895 000	148 160 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-08-31	2020-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2021-08-31	2020-08-31
Stadshypotek	0,89%	2026-06-01	2026-06-01	6 000 000	-
Stadshypotek	1,42%	2022-12-30	2022-12-30	6 390 701	6 790 701
Stadshypotek	0,77%	2025-06-01	2025-06-01	8 600 000	8 810 000
Swedbank Hypotek	1,34%	2021-11-25	2021-11-25	12 868 750	13 168 750
Stadshypotek	0,79%	2025-09-01	2025-09-01	2 425 000	2 575 000
Stadshypotek	1,15%	2024-09-01	2024-09-01	7 587 107	7 987 107
Stadshypotek	1,04%	2024-01-30	2024-01-30	10 008 750	10 728 750
				53 880 308	50 060 308
varav kortfristig del				15 068 750	10 780 000
varav långfristig del				38 811 558	39 280 308

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 41 380 308 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	93 146 000	93 146 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	93 146 000	93 146 000

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen

Helsingborg, - - .

Jimmy Arro

Jesper Flodstrand

Linda Mostad

Adam Lebdev

Kim Brink

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Ted Richt
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557461841133

Dokument

200 Hustomten årsredovisning utkast 2021.pdf
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2022-01-26 11:46:35 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2022-01-27 15:04:33 CET (+0100)

Initierare

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

Signerande parter

Jimmy Arro (JA)
jimmy.arro79@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kurt Anders Jimmy Arro"
Signerade 2022-01-26 11:54:39 CET (+0100)

Jesper Flodstrand (JF)
jesper.flodstrand@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JESPER FLODSTRAND"
Signerade 2022-01-26 22:04:57 CET (+0100)

Kim Brink (KB)
kim.brink@zoegas.st



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kim Dennis Brink"
Signerade 2022-01-27 12:25:35 CET (+0100)

Linda Mostad (LM)
linda_8207@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Linda Therese Mostad"
Signerade 2022-01-26 15:34:39 CET (+0100)

Adam Lebedev (AL)
adam@hybrisonline.com

Ted Richt (TR)
ted.richt@gmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557461841133



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ADAM LEBEDEV"
Signerade 2022-01-26 13:35:56 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TED
RICHT"
Signerade 2022-01-27 09:40:58 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2022-01-27 15:04:33 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 Hustomten i Helsingborg, org.nr. 716438-4328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hustomten i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2020-31/08/2021.

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 2021 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.

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 Hustomten i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2020-31/08/2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Ted Richt
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557461945519

Dokument

200 Revisionsberättelse.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2022-01-27 15:02:21 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2022-01-29 09:43:38 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Ted Richt (TR)

ted.richt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TED RICH"

Signerade 2022-01-29 09:43:38 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2022-01-27 15:04:11 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>



INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsskild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

Eget kapital utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Kassa och bank är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne