



ÅRSREDOVISNING 2021-2022

HSB Brf Palsternackan 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 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) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

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

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



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Palsternackan i Helsingborg, 743000-3124 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229). Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Palsternackan 17 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter, lokaler, garage och parkeringsplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Planteringsvägen 110, 112 och 114 samt Koppargatan 4, 6 och 8.

Inflyttning skedde under år 1969. Föreningen har 125 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 8 560 kvm, 23 mindre lokaler med en totalyta på 278,5 kvm (varav en används som områdeskontor), 54 garage och 60 parkeringsplatser. Dessutom finns ett antal cykelplatser i garage. Föreningen har även en föreningslokal.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök:	17 st
2 rum & kök:	54 st
3 rum & kök:	54 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Där har föreningen även tecknat bostadsrättstillägg.

Föreningen har bland annat byggt cykelförråd (2015), renoverat balkonger (2013), bytt elsystem (2007) samt installerat postboxar (2007).

Under räkenskapsår 2022 har föreningen avslutat stambyte med badrumsrenovering.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skåne under våren 2022. Fastigheten är i gott skick och underhållsbehovet följer underhållsplanen. Underhållsplanen har uppdaterats under året.

Under året har följande underhållsåtgärder utförts:

- Slutfört stambytesprojektet.
- Undersökt och påbörjat möjligheten att tillskapa platser för elbilsladdning. I samband med detta dragit fram ny elkabel till kommande laddplatser, samt datakabel till passagesystemet.
- Iordningställt cykelgaraget på Kristinelundsgatan och försett detta och återvinningshuset med läsare för öppning med "tagg".
- Efter förfrågan från paketdistributörena Post Nord och I-Boxen sattes paketboxar från dessa distributörer upp på av oss anvisad plats inom området. Kravet var att dessa skulle placeras på ett hårdgjort underlag och på en säker och trygg plats. Boxarna är i första hand till för våra boende men riktar sig även till närboende. De utplacerade boxarna kostar inte föreningen någonting, de är dessutom försedda med långtidsbatteri och därför inte i behov av extern el.

För de närmsta tio åren planeras främst:

- Asfaltering av områdets kör- och gångvägar
- Tillskapande av laddplatser för elbilar.
- Byte av infartsgrind till parkeringsområdet på Kristinelundsgatan.
- Översyn och uppfräschning av lekplatsen.
- Byte av tvättutrustning

Ekonomi

Årets resultat blev 1 783 154 kr, jämfört med 2 643 122 kr förra året. Under året har föreningens projekt med stambyte och badrumsrenovering slutredovisats. Investeringen skrivs av på 50 år.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den 31 augusti 2022 var behållningen 5 483 264 kr.

Under året har föreningen tagit upp ett nytt lån på totalt 4 Mkr.

Den 1 januari 2022 höjdes avgifterna med 3 %.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna per 1 januari 2023 med 4 %.

Föreningsfrågor

Föreningen hade en digital föreningsstämma den 8 februari 2022 genom så kallad hybridstämma

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Sven Andersson, ordförande
 Lars Henriksson
 Mats Nilsson
 Kristian Hansson
 Johan Badenfelt

Revisorer

Revisorer har varit Borevision AB, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Information

Tre nyhetsbrev och kallelse till stämma har delats ut under året.

Mål för verksamheten

HSB Brf Palsternackan har som mål att vara det bästa alternativet på bostadsmarknaden med en engagerad, kompetent och tillgänglig styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat & ställning

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 141 och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 135. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	7 531	7 318	7 127	6 931
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 783	2 643	2 780	2 904
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 688	2 404	2 619	2 989
Soliditet (%)	31%	29 %	56 %	92 %
Årsavgift (kr/kvm)	852	819	795	772
Driftskostnader, kr/kvm	379	437	478	349
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	165	205	197	153
Lån (kr/kvm)	5 933	5 605	1 132	-
Räntekänslighet i %	7 %	7 %	1,46 %	0 %
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	18 010	15 305	12 433	12 797

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 %

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. Övriga nyckeltal beräknas på bostads- och lokalytan som är på 8 838 kvm. Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	490 000		3 738 900	15 294 073	2 643 122
Disposition enligt stämmobeslut				2 643 122	-2 643 122
Till fond för yttre underhåll			300 000	-300 000	
Från fond för yttre underhåll			-204 613	204 612	
Årets resultat					1 783 154
Vid årets slut	490 000		3 834 287	17 841 807	1 783 154

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 783 154	2 643 122
Från fond för yttre underhåll*	204 613	30 304
Till fond för yttre underhåll**	-300 000	-269 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 687 767	2 404 426

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	17 841 807
Årets resultat	<u>1 783 154</u>
Balanseras i ny räkning	19 624 961

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		7 530 871	7 318 470
Övriga rörelseintäkter		122 760	159 885
Summa rörelsens intäkter		7 653 631	7 478 355
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 349 310	-3 861 447
Planerat underhåll		-204 613	-30 304
Övriga externa kostnader	3	-309 347	-341 587
Personalkostnader och arvoden	4	-140 561	-135 950
Avskrivningar		-1 486 693	-205 832
Summa rörelsens kostnader		-5 490 524	-4 575 120
Rörelseresultat		2 163 107	2 903 235
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 738	5 024
Räntekostnader och liknande resultatposter		-383 691	-265 137
Summa finansiella poster		-379 953	-260 113
Resultat efter finansiella poster		1 783 154	2 643 122
Årets resultat		1 783 154	2 643 122

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	71 658 813	10 539 737
Pågående nyanläggningar		-	53 883 922
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		71 658 813	64 423 659
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		71 659 313	64 424 159
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		37 960	3 222
Övriga fordringar	7	19 397	15 559
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		5 483 264	10 755 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		215 739	80 179
Summa kortfristiga fordringar		5 756 360	10 854 066
Summa omsättningstillgångar		5 756 360	10 854 066
SUMMA TILLGÅNGAR		77 415 673	75 278 225

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		490 000	490 000
Fond för yttre underhåll		3 834 287	3 738 900
Summa bundet eget kapital		<u>4 324 287</u>	<u>4 228 900</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		17 841 807	15 294 073
Årets resultat		1 783 154	2 643 122
Summa fritt eget kapital		<u>19 624 961</u>	<u>17 937 195</u>
Summa eget kapital		<u>23 949 248</u>	<u>22 166 095</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	<u>37 900 000</u>	<u>48 500 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>37 900 000</u>	<u>48 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	14 540 000	1 000 000
Leverantörsskulder		259 314	2 599 510
Aktuella skatteskulder		10 145	14 446
Övriga skulder		2 967	-
Fond för inre underhåll	9	-	253 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		753 999	744 606
Summa kortfristiga skulder		<u>15 566 425</u>	<u>4 612 130</u>
Summa skulder		<u>53 466 425</u>	<u>53 112 130</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>77 415 673</u>	<u>75 278 225</u>

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	1,80 %
- Om- och tillbyggnader	5 & 10 %

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Not 1 Rörelsens intäkter

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	7 238 138	7 045 284
Hyror	292 733	273 186
	<u>7 530 871</u>	<u>7 318 470</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	122 760	159 885
	<u>122 760</u>	<u>159 885</u>
Summa	7 653 631	7 478 355

Den 1 januari 2022 höjdes avgifterna med 3 %. Övriga intäkter avser främst ersättning från Länsförsäkringar.

Not 2 Drift

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Energi (el & värme sammanslaget sedan 2021)	1 135 434	1 402 220
Vatten	318 493	410 951
Renhållning	137 797	125 858
Löpande underhåll	368 891	537 041
Fastighetservice	992 363	997 300
Fastighetsförsäkring	127 119	123 389
Kommunikation	51 400	54 953
Fastighetsavgift/-skatt	217 813	209 735
Summa	3 349 310	3 861 447

Föreningen har fått en stor kreditering på vatten i oktober 2022. Hänsyn har tagit till att den största delen hänförs till räkenskapsår 2022.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Förvaltningskostnader	225 116	271 697
Lagsökningskostnader	867	149
Advokatkostnader	-	4 750
Arvode extern revisor	17 625	13 175
Medlemsavgifter	65 739	51 816
Summa	309 347	341 587

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Styrelse	106 175	91 230
Föreningsvald revisor	5 115	10 125
Valberedning	9 744	11 788
Sociala kostnader	19 527	22 807
Summa	140 561	135 950

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelse och valberedning med sammanlagt 2 inkomstbasbelopp. Föreningsvald revisor är Borevision och denna kostnad redovisas i not 3.

Not 5 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	20 210 413	20 210 413
Årets investeringar, stambyte	62 246 451	-
Årets investeringar, installation taggsystem och dörrautomatik	359 319	-
Årets avyttringar/utrangeringar	-1 862 404	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	80 953 779	20 210 413
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 425 677	-10 219 845
Årets avskrivningar	-1 486 693	-205 831
Årets återföring avskrivningar	1 862 404	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 049 966	-10 425 676
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	755 000	755 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	755 000	755 000
Utgående redovisat värde	71 658 813	10 539 737
varav byggnader	70 903 812	9 784 737
varav mark	755 000	755 000

Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är 1 486 693 kr.

I tidigare om- och tillbyggnader ingick följande:

- Vägbom år 2020
- Cykelförråd år 2015
- Balkonger år 2013
- Elsystem år 2007
- Postboxar år 2007
- Sophus år 1993
- Badrum år 1992
- Kabel-TV år 1988
- Fönsterbyte år 1985
- Garage år 1988, 1986 och 1977

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	84 000 000	34 000 000	118 000 000
Hyreshus lokaler	1 346 000	1 296 000	2 642 000
Summa	85 346 000	35 296 000	120 642 000

Pågående nyanläggning

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början	53 883 922	14 985 527
Årets anskaffningar	8 362 529	38 898 395
Överfört till byggnader	-62 246 451	-
Vid årets slut	-	53 883 922

Årets anskaffningar avser projekt stambyte/badroomsrenovering. Projektet har slutförts under räkenskapsåret och ingår i noten byggnader och mark.

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 7 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	19 397	15 559
Summa	19 397	15 559

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-08-31	2021-08-31
Stadshypotek	1,14%	2028-06-01	2028-06-01	9 600 000	9 800 000
Stadshypotek	0,73%	2025-09-30	2025-09-30	9 650 000	9 850 000
Stadshypotek	0,65%	2024-12-30	2024-12-30	9 700 000	9 900 000
Stadshypotek	0,67%	2024-03-30	2024-03-30	9 750 000	9 950 000
Stadshypotek	0,55%	2023-06-01	2023-06-01	9 800 000	10 000 000
Stadshypotek	0,54 %	2022-10-30	2022-10-30	3 940 000	-
Summa				52 440 000	49 500 000
varav kortfristig del				14 540 000	1 000 000
varav långfristig del				37 900 000	48 500 000

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.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 47 040 000 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Uttaga fastighetsinteckningar	53 400 000	40 000 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	53 400 000	40 000 000

Not 9 Fond för inre underhåll

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början	253 568	388 044
Uttag under året	-253 568	-134 476
Vid årets slut	-	253 568

Digitala underskrifter

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

Helsingborg

Sven Andersson

Lars Henriksson

Johan Badenfelt

Mats Nilsson

Kristian Hansson

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

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557482884060

Dokument

164 Palsternackan ÅR 2022 digital sign .pdf
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2022-12-06 10:25:14 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2022-12-08 11:22:09 CET (+0100)

Initierare

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

Signerande parter

Sven Andersson (SA)
Svena.hbg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SVEN ÅKE CHRISTER ANDERSSON"
Signerade 2022-12-06 10:40:31 CET (+0100)

Lars Henriksson (LH)
oxcartswede@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS HENRIKSSON"
Signerade 2022-12-06 12:21:42 CET (+0100)

Kristian Hansson (KH)
Kristian.Hansson1987@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRISTIAN HANSSON"
Signerade 2022-12-06 23:37:31 CET (+0100)

Mats Nilsson (MN)
Mats.Nilsson@Sweco.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS NILSSON"
Signerade 2022-12-07 18:50:34 CET (+0100)

Johan Badenfelt (JB)
BadenfeltJ@gmail.com

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



Verifikat

Transaktion 09222115557482884060



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN BADENFELT"
Signerade 2022-12-06 10:44:08 CET (+0100)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2022-12-08 11:19:33 CET (+0100)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEXANDRA ONG"
Signerade 2022-12-08 11:22:09 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 Palsternackan i Helsingborg, org.nr. 743000-3124

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 Palsternackan i Helsingborg för räkenskapsåret 2021-09-01-2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Afrodita Cristea
Av föreningen vald 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."

AFRODITA DORINA CRISTEA

Internrevisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19690709xxxx

IP: 2.66.xxx.xxx

2022-12-08 10:18:44 UTC



ALEXANDRA ONG

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19960802xxxx

IP: 2.66.xxx.xxx

2022-12-08 10:20:46 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 låst 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>** 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/validate>

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 omfördelning 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