



HSB Brf Malmgården

# ÅRSREDOVISNING

2022-2023

MEMBER I HSB



HSB - där möjligheterna bor



# DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

## 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 bostadsrättsinnehavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättsinnehavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

## Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättsstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättsstillägg 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 marknads 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 Malmgården i Helsingborg, 743000-1029 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

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

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

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

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

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

Föreningen slutförde stambyte och badrumsrenovering år 2020.

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

#### **Underhåll**

Föreningens underhållsplan har uppdaterats. Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen och föreningens förvaltare 7 september 2022 och underhållsplanen har uppdaterats.

Föreningen har under året installerat elbilsaddstolpar.

För de närmsta åren planeras:

- byte tak
- reparationer av tegelfogar

Föreningen har under räkenskapsåret 2023 tecknat avtal för en leasingbil med avsikt att kunna använda som poolbil för föreningens medlemmar.

#### **Ekonomi**

Årets resultat blev cirka 280 000 kr, jämfört med cirka 209 000 kr förra året.

Den 1 oktober 2022 höjdes avgifterna med 3 %. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna 5 % den 1 oktober 2023.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 februari 2023.

Vid årets slut var styrelsens ledamöter:  
Jan-Inge Ohlsson (ordförande),  
Anne-Christine Jakobsson  
Marie Johansson  
Madlen Wikstrand  
Cristina Medina Barrios Hemberg

Suppleant var Tor Holmström och Toni Kusibojovski.

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

### Utveckling av föreningens verksamhet

#### Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 202. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

#### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	8 004	7 715	7 516	7 399
Resultat efter finansiella poster (tkr)	280	209	-151	-413
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	447	136	230	259
Soliditet (%)	29%	28%	27%	27%
Årsavgift (kr/kvm)	820	797	775	752
Drift (kr/kvm)	299	319	318	383
Energikostnad el, värme & vatten (kr/kvm)	178	171	168	160
Lån (kr/kvm)	5 443	5 766	5 889	6 036
Överlåtelsevärden (kr/kvm)	21 902	24 824	22 287	20 287

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

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

#### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	222 055		2 979 031	18 828 522	209 318
Disposition enligt stämmobeslut				209 318	-209 318
Till fond för yttre underhåll			255 000	-255 000	
Från fond för yttre underhåll			-422 774	422 773	
Årets resultat					279 684
<b>Vid årets slut</b>	<b>222 055</b>		<b>2 811 257</b>	<b>19 205 613</b>	<b>279 684</b>



### **Tilläggsupplysning till resultaträkning**

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	279 684	209 318
Från fond för yttre underhåll*	422 774	326 462
Till fond för yttre underhåll**	<u>-255 000</u>	<u>-400 000</u>
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>447 458</b>	<b>135 780</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	19 205 614
Årets resultat	<u>279 683</u>
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>19 485 297</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	8 003 893	7 714 830
Övriga rörelseintäkter		111 226	53 095
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>8 115 119</b>	<b>7 767 925</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-2 912 055	-3 071 096
Planerat underhåll		-422 774	-326 462
Övriga externa kostnader	3	-525 600	-358 242
Personalkostnader och arvoden	4	-1 018 296	-1 129 096
Avskrivningar		-2 002 422	-1 946 147
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-6 881 147</b>	<b>-6 831 043</b>
Övriga rörelsekostnader	5	-	-38 000
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 233 972</b>	<b>898 882</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 024	5 528
Räntekostnader och liknande resultatposter		-966 313	-695 092
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-954 289</b>	<b>-689 564</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>279 683</b>	<b>209 318</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>279 684</b>	<b>209 318</b>





## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	71 789 976	73 430 134
Inventarier, verktyg och installationer	8	667 084	662 632
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>72 457 060</b>	<b>74 092 766</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>72 457 560</b>	<b>74 093 266</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	116 897	16 299
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		4 173 211	5 631 328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 841	78 205
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 358 949</b>	<b>5 725 832</b>
<i>Kassa och bank</i>		22 280	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 381 229</b>	<b>5 725 832</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>76 838 789</b>	<b>79 819 098</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		222 055	222 055
Fond för yttre underhåll		2 811 257	2 979 031
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 033 312</b>	<b>3 201 086</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		19 205 614	18 828 522
Årets resultat		279 684	209 318
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>19 485 298</b>	<b>19 037 840</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 518 610</b>	<b>22 238 926</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	42 900 000	36 950 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 900 000</b>	<b>36 950 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	10 100 000	19 200 000
Leverantörsskulder		170 275	414 545
Aktuella skatteskulder		5 063	30 091
Övriga skulder	12	32 870	26 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 111 971	958 648
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 420 179</b>	<b>20 630 172</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>54 320 179</b>	<b>57 580 172</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>76 838 789</b>	<b>79 819 098</b>



## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

### Intäktsredovisning

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	2,02%
- Inventarier, verktyg och installationer	10, 20 & 33 %

### Fordringar

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

### Fond för yttre underhåll

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

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

### Not 1 Rörelsens intäkter

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	7 633 003	7 413 882
Avgiftsbortfall		-3 171
Hyror	370 890	304 119
	<u>8 003 893</u>	<u>7 714 830</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga avgifter	11 586	18 237
Erhållit bidrag, elstöd	77 735	-
Övriga intäkter	21 905	34 858
	<u>111 226</u>	<u>53 095</u>
<b>Summa</b>	<b>8 115 119</b>	<b>7 767 925</b>

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

### Not 2 Drift

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Energi	215 241	1 331 343
Uppvärmning	1 148 770	-
Vatten	365 383	332 275
Renhållning	126 476	135 222
Löpande underhåll	249 989	469 363
Fastighetsservice	66 443	90 169
Bevakning	51 214	50 427
Fastighetsförsäkring	150 995	142 253
Kommunikation	262 167	256 077
Fastighetsavgift/-skatt	275 377	263 967
<b>Summa</b>	<b>2 912 055</b>	<b>3 071 096</b>

Från och med innevarande räkenskapsår redovisas uppvärmning och elenergi var för sig.

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Förvaltningskostnader	394 831	241 053
Arvode extern revisor	17 750	31 625
Medlemsverksamhet	113 019	85 564
<b>Summa</b>	<b>525 600</b>	<b>358 242</b>

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

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



#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Lön	572 008	576 958
Styrelse	148 310	195 000
Ersättning utöver styrelsearbete	5 310	12 733
Vicevärd	18 000	18 000
Föreningsvald revisor	4 000	14 000
Valberedning	2 000	2 000
Förändring semesterlöneskuld	-14 091	21 757
Sociala kostnader	282 759	288 648
<b>Summa</b>	<b>1 018 296</b>	<b>1 129 096</b>
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>46 435</i>	<i>47 000</i>

Enligt stämmobeslut har styrelsen 150 000 kr att fördela inom sig för ordinärt styrelsearbete.

Föreningsvalda revisorer arvoderas med 2 000 kr var och valberedningens ledamöter med 1 000 kr var. Från och med juli år 2020 är föreningens tidigare vicevärd anställd.

#### Medelantalet anställda

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

#### Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Utrangeringskostnad i samband med byte	-	38 000
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>38 000</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	89 718 207	88 316 369
Årets investeringar	220 000	1 401 838
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	89 938 207	89 718 207
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 584 813	-14 746 654
Årets avskrivningar	-1 860 158	-1 838 158
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 444 971	-16 584 812
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	296 740	296 740
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	296 740	296 740
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>71 789 976</b>	<b>73 430 135</b>
varav byggnader	71 493 236	73 133 394
varav mark	296 740	296 740

Från och med 2015 års bokslut skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). Årets investering avser elbilsaddning.

Föreningen har byggt om bostadsrättslokal på Malmögatan 1 år 2017, genomfört stambyte och badrumsrenovering år 2020 (avskrivning 50 år), byggt ut passagesystem 2021 samt byte av entre och källardörrar 2022.

**Taxeringsvärden på fastigheter**

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

**Not 7 Pågående nyanläggning**

	2023-08-31	2022-08-31
Årets anskaffningar	-	1 401 838
Överfört till om- och tillbyggnader		-1 401 838
<b>Vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	899 177	316 818
Årets anskaffningar	146 716	674 259
Årets försäljningar/utrangeringar	-	-91 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 045 893	899 177
Ingående ackumulerade avskrivningar	-236 545	-182 457
Årets avskrivningar	-142 264	-107 988
Årets försäljningar/utrangeringar	-	53 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-378 809	-236 545
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>667 084</b>	<b>662 632</b>

Årets anskaffning avser diverse maskinutrustning för gårdsarbete.

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-08-31	2022-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	61 897	16 299
Momsfordran	55 000	-
<b>Summa</b>	<b>116 897</b>	<b>16 299</b>



**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<i>Långivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bindning ränta</i>	<i>Bindning lån</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
Stadshypotek AB	3,85 %	2027-04-30	2027-04-30	6 950 000	9 150 000
Stadshypotek AB	4,19 %	2023-12-01	2023-12-01	9 100 000	9 250 000
Stadshypotek AB	2,47 %	2027-03-30	2027-03-30	9 150 000	9 350 000
Stadshypotek AB	0,90 %	2026-06-01	2026-06-01	9 200 000	9 400 000
Stadshypotek AB	0,94 %	2024-10-30	2024-10-30	9 250 000	9 450 000
Stadshypotek AB	1,14 %	2025-03-30	2025-03-30	9 350 000	9 550 000
<b>Summa</b>				<b>53 000 000</b>	<b>56 150 000</b>
varav kortfristig del				10 100 000	19 200 000
varav långfristig del				42 900 000	36 950 000

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt är befintlig låneskuld 47 000 000 kr om fem år.

**Ställda säkerheter till kreditinstitut**

	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
Uttagna fastighetsinteckningar	59 300 000	59 300 000
Varav i eget förvar	-	-
<b>Pantsatta</b>	<b>59 300 000</b>	<b>59 300 000</b>

**Not 12 Övriga skulder**

	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
Personalens källskatt och sociala avgifter	32 870	26 888
<b>Summa</b>	<b>32 870</b>	<b>26 888</b>

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningen har efter räkenskapsårets slut sagt upp avtalet för leasingbilen med förtida inlösen vilket ger föreningen en extra kostnad på ca 135 000 kr.

## Digitala underskrifter

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

Helsingborg

Jan-Inge Ohlsson

Marie Johansson

Anne-Christine Jakobsson

Madlen Wikstrand

Cristina Medina Barrios Hemberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Marc Albrecht  
Av föreningen vald revisor

Anton Andersson  
Av föreningen vald revisor

Camilla Bakklund  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557508989246

## Dokument

**115 Malmgården årsredovisning 2023 digital sign.pdf**

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2024-01-22 08:31:09 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-01-24 13:50:25 CET (+0100)

## Initierare

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

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

**Jan-Inge Olsson (JO)**

j.olsson@telia.com



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

Signerade 2024-01-22 09:42:11 CET (+0100)

**Marie Johansson (MJ)**

karotten@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIE JOHANSSON"

Signerade 2024-01-22 20:57:54 CET (+0100)

**Anne-Christine Jakobsson (AJ)**

chrisjacobsson@hotmail.com



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

Signerade 2024-01-22 12:08:16 CET (+0100)

**Cristina Medina Barrios Hemberg (CMBH)**

cristinamedin85@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Cristina Hemberg"

Signerade 2024-01-22 13:56:36 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557508989246

**Madlen Wikstrand (MW)**  
*madlen77@hotmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MADLEN WIKSTRAND"  
Signerade 2024-01-22 09:18:21 CET (+0100)*

**Anton Andersson (AA)**  
*anton\_wow@telia.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANTON ANDERSSON"  
Signerade 2024-01-23 08:06:37 CET (+0100)*

**Marc Albrecht (MA)**  
*marc.albrecht@husmanhagberg.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARC ALBRECHT"  
Signerade 2024-01-22 11:00:35 CET (+0100)*

**Camilla Bakklund (CB)**  
*camilla.bakklund@borevision.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CAMILLA BAKKLUND"  
Signerade 2024-01-24 13:50:25 CET (+0100)*

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





## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Malmgården i Helsingborg för räkenskapsåret 20220901-20230831.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Revisorerans 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 uppger, 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.

#### De föreningsvalda revisorerans ansvar

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





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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Malmgården i Helsingborg för räkenskapsåret 20220901-20230831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marc Albrecht  
Av föreningen vald revisor

Anton Andersson  
Av föreningen vald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557508989508

## Dokument

115 Malmgården RB 2022-2023 digital sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-01-22 08:34:46 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-01-24 13:50:16 CET (+0100)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

Anton Andersson (AA)

anton\_wow@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANTON ANDERSSON"

Signerade 2024-01-23 08:07:13 CET (+0100)

Marc Albrecht (MA)

marc.albrecht@husmanhagberg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARC ALBRECHT"

Signerade 2024-01-22 11:01:16 CET (+0100)

Camilla Bakklund (CB)

camilla.bakklund@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"CAMILLA BAKKLUND"

Signerade 2024-01-24 13:50:16 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557508989508

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 kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

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

## Långfristiga skulder

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

## Kortfristiga skulder

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

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

## 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