

# ÅRSREDOVISNING 2022/2023

HSB Bostadsrättsförening

## Bagargården

i Helsingborg



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](http://hsbnvs.se).



## HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

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

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

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Bagargården i Helsingborg, 716406-8855 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Ryssland Norra 31, inklusive mark, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har sitt säte i Helsingborg. Adress är Södra Tvärgatan 1-7, Hantverkaregatan 19-25 samt 27 A-B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1979.

Inflyttning skedde under år 1983. Föreningen har 125 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 9 974 kvm och ca 15 förråd till uthyrning med en totalyta på 89 kvm.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum och kök:	1 st
2 rum och kök:	28 st
3 rum och kök:	84 st
4 rum och kök:	12 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

### Större investeringar

- Utemiljön år 2012.
- Fönsterbyte år 2015.
- Passagesystem och porttelefoni år 2016.
- Hissar 2018, 2019, 2021.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Besiktning har utförts av HSB Skåne 2023-01-04.

Underhålls- och investeringsplan är uppdaterad. Byte av fläktar är framflyttat till 2025. Tvättstugorna är framflyttade till 2025. Statuskontroll av tak tillagt.

Utfört underhåll under året:

- Vi har tvättat markstenen i vår trädgård.
- Fördjupad takutredning påbörjad.
- Även en fördjupad utredning av solceller på taket samt förändring av elabonnemang pågår.
- Arbetet med gruppabonnemang avseende wifi påbörjat. Både detta och förändrade elabonnemang kräver stämmobeslut.
- Nytt lås till gästrummet har installerats.
- Kameraövervakning i miljöhuset är inom kort klart för installation

Kommande underhåll:

- År 2024-2026 takåtgärder till en kostnad av ca 12,5 Mkr enl underhållsplanen. Det finns skäl att anta att kostnaden blir något högre.
- Byte av fläktar 2025, ca 1,3 Mkr
- Fasadarbete samt balkongplattor 2033, ca 15,3 Mkr

### **Ekonomi**

Årets resultat uppgår till 1 619 460 kr, jämfört med 1 577 864 kr förra året.

Under året har amortering gjorts med ca 2,2 mkr. Ytterligare amortering är gjord i oktober 2023 med 1,5 mkr.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 2 % från 1 januari 2024.

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 februari 2023.

### **Styrelse**

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Ingela Andersson, ordförande

Katharina Klintbo

Anna-Karin Schönberg

Jan Johansson

Patrik Andersson

Föreningsvald revisor har varit Tony Henningsson med Enver Kafedzic som suppleant. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har varit BoRevision AB.

Information och aktiviteter:

- Sedvanligt julbord på Aurora. Numera med viss självkostnad.
- Bagargården har fyllt 40 år och detta firades under en vecka och avslutades med en grillfest.
- Trädgårdskvällarna har som vanligt pågått under vår, sommar och höst. Styrelsen önskar att fler ville delta i dessa kvällar som bidrar till en positiv gemenskap.
- Medlemmarna har fått regelbunden information via vårt husorgan Bullen.
- Vi har haft problem med mal i våra källarutrymmen men fått bukt med detta problem. Tack alla medlemmar för ert samarbete i frågan.

Mål:

- Att stärka föreningens identitet på bostadsmarknaden i kommunen ytterligare, genom aktiv och tydlig information till medlemmar och övriga invånare i kommunen, liksom mäklare och kreditinstitut.
- Att aktivt delta i och stödja utvecklingen av Söder som stadsdel.
- Öka trivseln och därmed överlåtelsevärdet genom fortsatt aktivt arbete med frågor kring trygghet, trivsel, trädgård, utemiljö och det första intrycket.
- Genom att alltid ha miljöaspekten i åtanke vid inköp och upphandling arbetar vi aktivt för att minska vår klimatpåverkan.
- Att ha en stabil avgiftsutveckling över tid, vilket innebär kontinuerlig bevakning av samtliga avtal, arbeta aktivt med planerat underhåll, driftsoptimering samt arbeta med prognoser och simulering, samt översyn av betalningsströmmar.

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

### **Medlemsinformation**

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Föregående år var det 11 st. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 148 st, varav 120 st röstberättigade. 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)	6 483	6 433	6 436	6 434
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 619	1 578	1 524	1 605
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 734	1 338	1 539	1 634
Soliditet (%)	67 %	62 %	57 %	53 %
Årsavgift (kr/kvm)	647	643	643	643
Drift (kr/kvm)	258	266	252	240
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	136	134	129	114
Lån (kr/kvm)	1 393	1 622	1 875	2 093
Räntekänslighet** %	2,2 %	2,5 %	2,9 %	3,3 %
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	18 056	19 632	17 507	17 664

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 %

## Förändring Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 744 300	294 700	4 234 368	19 969 289	1 577 864
Disposition enligt stämmobeslut				1 577 864	-1 577 864
Till fond för yttre underhåll			410 000	-410 000	
Från fond för yttre underhåll			-525 468	525 468	
Årets resultat					1 619 460
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 744 300</b>	<b>294 700</b>	<b>4 118 900</b>	<b>21 662 621</b>	<b>1 619 460</b>

## Styrelsens förslag till resultatdisposition

---

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	21 662 621,00
Årets resultat	<u>1 619 459,66</u>
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>23 282 080,66</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>	<b>1</b>		
Nettoomsättning		6 483 183	6 433 008
Övriga rörelseintäkter		258 819	71 044
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>6 742 002</b>	<b>6 504 052</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-2 593 656	-2 657 057
Planerat underhåll		-525 469	-179 870
Övriga externa kostnader	3	-380 601	-313 133
Personalkostnader och arvoden	4	-228 520	-221 232
Avskrivningar		-1 150 569	-1 317 026
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-4 878 815</b>	<b>-4 688 318</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 863 187</b>	<b>1 815 734</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 084	1 499
Räntekostnader och liknande resultatposter		-248 811	-239 369
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-243 727</b>	<b>-237 870</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 619 460</b>	<b>1 577 864</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 619 460</b>	<b>1 577 864</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>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	40 552 002	41 696 301
Pågående nyanläggningar	6	1 400	-
Inventarier, verktyg och installationer	7	19 684	3 596
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 573 086</b>	<b>41 699 897</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 573 586</b>	<b>41 700 397</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	10 432
Övriga fordringar		134 972	5 708
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		3 346 753	2 957 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 380	44 373
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 595 105</b>	<b>3 018 346</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>21 500</b>	<b>21 500</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 616 605</b>	<b>3 039 846</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 190 191</b>	<b>44 740 243</b>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-08-31	2022-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		1 744 300	1 744 300
Upplåtelseavgifter		294 700	294 700
Fond för yttre underhåll		4 118 900	4 234 368
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 157 900</b>	<b>6 273 368</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		21 662 621	19 969 288
Årets resultat		1 619 460	1 577 864
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>23 282 081</b>	<b>21 547 152</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 439 981</b>	<b>27 820 520</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	8 615 321	14 015 321
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 615 321</b>	<b>14 015 321</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	5 400 000	2 166 278
Leverantörsskulder		110 161	159 130
Aktuella skatteskulder		14 823	11 452
Övriga skulder		84 920	32 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		524 985	535 005
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 134 889</b>	<b>2 904 402</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>14 750 210</b>	<b>16 919 723</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 190 191</b>	<b>44 740 243</b>

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

### Intäktsredovisning

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	1,8 %
- Inventarier, verktyg och installationer	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	6 456 159	6 413 184
Hyror	27 024	19 824
	<u>6 483 183</u>	<u>6 433 008</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga avgifter	82 009	50 920
Övriga intäkter	176 810	20 124
	<u>258 819</u>	<u>71 044</u>
<b>Summa</b>	<b>6 742 002</b>	<b>6 504 052</b>

Övriga avgifter avser bla. avgifter för andrahandsuthyrning. I posten övriga intäkter ingår elstöd med 140 679 kr.

## Not 2 Drift

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Energi	351 992	915 979
Uppvärmning	614 785	-
Vatten	398 678	415 944
Renhållning	173 912	161 340
Löpande underhåll	217 928	480 107
Fastighetsservice/fastighetsförvaltning	421 209	289 119
Fastighetsförsäkring	139 864	131 220
Kommunikation	75 423	72 232
Fastighetsavgift/-skatt	199 865	191 116
<b>Summa</b>	<b>2 593 656</b>	<b>2 657 057</b>

El och uppvärmning redovisas numer på två olika konton, föregående år redovisades dessa poster under en och samma post, energi.

Under posten fastighetsservice/fastighetsförvaltning ingår i år både tjänster från HSB NV Skåne och Anders Wågströms tjänster som är fasta enligt avtal, föregående år redovisades tjänsterna från Anders Wågström under posten löpande underhåll.

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Förvaltningskostnader	208 411	205 127
Arvode extern revisor	13 751	13 249
Medlemsverksamhet	158 439	94 757
<b>Summa</b>	<b>380 601</b>	<b>313 133</b>

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Övriga ersättningar för utfört arbete	37 260	48 220
Styrelse	140 874	119 874
Ersättning utöver styrelsearbete	6 100	10 880
Föreningsvald revisor	3 500	3 500
Valberedning	4 500	4 500
Sociala kostnader	36 286	34 258
<b>Summa</b>	<b>228 520</b>	<b>221 232</b>

Föreningen har inte haft någon anställd personal. Enligt stämmobeslut 2023-02-28 är arvodet 3 prisbasbelopp.

#### Not 5 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	61 764 289	61 467 690
Årets investeringar, cykelgarage	-	296 599
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	61 764 289	61 764 289
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 245 988	-22 933 270
Årets avskrivningar	-1 144 299	-1 312 718
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 390 287	-24 245 988
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 178 000	4 178 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 178 000	4 178 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 552 002</b>	<b>41 696 301</b>
varav byggnader	36 374 002	37 518 301
varav mark	4 178 000	4 178 000

I det ingående ackumulerade anskaffningsvärde ingår tidigare erhållna skyddsrumsbidrag på 720 901 kr.

#### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	107 000 000	49 000 000	156 000 000
Hyreshus lokaler	124 000		124 000
<b>Summa</b>	<b>107 124 000</b>	<b>49 000 000</b>	<b>156 124 000</b>

#### Not 6 Pågående nyanläggning

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början	-	63 666
Årets anskaffningar	1 400	-
Årets anskaffningar cykelförråd	-	232 933
Överfört till byggnader	-	-296 599
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 400</b>	<b>-</b>

Projekt utredning solpaneler.

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	258 203	258 203
Årets anskaffningar, högtalaranläggning	22 358	-
Årets försäljningar/utrangeringar	-17 938	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	262 623	258 203
Ingående ackumulerade avskrivningar	-254 607	-250 300
Årets avskrivningar	-6 269	-4 307
Årets försäljningar/utrangeringar	17 937	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-242 939	-254 607
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 684</b>	<b>3 596</b>

### Not 8 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 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-08-31	2022-08-31
Stadshypotek AB	1,21 %	2023-03-01	2023-03-01	-	875 028
Stadshypotek AB	1,46 %	2022-10-30	2022-10-30	-	531 250
Stadshypotek AB	2,43 %	2027-03-30	2027-03-30	5 265 071	5 365 071
Stadshypotek AB	1,61 %	2023-10-30	2023-10-30	4 800 000	4 960 000
Stadshypotek AB	0,72 %	2025-12-30	2025-12-30	1 012 500	1 147 500
Stadshypotek AB	0,89 %	2026-03-30	2026-03-30	2 937 750	3 302 750
<b>Summa</b>				<b>14 015 321</b>	<b>16 181 599</b>
varav kortfristig del				5 400 000	2 166 278
varav långfristig del				8 615 321	14 015 321

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 ska den del av lånen som förfaller inom ett år redovisas som kort skuld. Även amorteringar för kommande år redovisas som kortfristig skuld.

Beräknad skuld om fem år är ca 8,5 Mkr med nuvarande planmässiga amortering. Föreningen har gjort en extraamortering med 1,5 mkr under oktober 2023.

### Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	50 410 000	50 410 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>50 410 000</b>	<b>50 410 000</b>

## Underskrifter

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg

Ingela Andersson

Katharina Klintbo

Anna-Karin Schönberg

Jan Johansson

Patrik Andersson

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

Tony Henningsson  
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557506097419

## Dokument

**185 Bagargården digital signering årsredovisning.pdf**

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2023-12-04 16:12:04 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-12-16 09:55:49 CET (+0100)

## Initierare

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

HSB Nordvästra Skåne

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

## Signerare

**Ingela Andersson (IA)**

[ingelaandersson511@gmail.com](mailto:ingelaandersson511@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Ingela Britt-Marie Andersson"

Signerade 2023-12-13 13:16:05 CET (+0100)

**Katharina Klintbo (KK)**

[katharina.klintbo@gmail.com](mailto:katharina.klintbo@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"KATHARINA KLINTBO"

Signerade 2023-12-04 16:12:44 CET (+0100)

**Anna-Karin Schönberg (AS)**

[schonberg\\_annacarin@hotmail.com](mailto:schonberg_annacarin@hotmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANNA-KARIN SCHÖNBERG"

Signerade 2023-12-04 17:41:15 CET (+0100)

**Jan Johansson (JJ)**

[jan\\_johansson71@hotmail.com](mailto:jan_johansson71@hotmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan-

Ingvar Johansson"

Signerade 2023-12-06 16:14:57 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557506097419

Patrik Andersson (PA)  
*Patrik.andersson@dambalah.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PATRIK ANDERSSON"  
Signerade 2023-12-04 23:30:23 CET (+0100)

Tony Henningsson (TH)  
*gert.turisten@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"GERT TONNY HENNINGSSON"  
Signerade 2023-12-06 22:28:39 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AFRODITA DORINA CRISTEA"  
Signerade 2023-12-16 09:55:49 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 Bagargården i Helsingborg, org.nr. 716406-8855

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bagargården i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2022-31/08/2023.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bagargården i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2022-31/08/2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 tryggt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tony Henningsson  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557506098249

## Dokument

**185 Bagargården revisionsberättelse digital signering.pdf**

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-12-04 16:17:42 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-12-16 09:55:17 CET (+0100)

## Initierare

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

HSB Nordvästra Skåne

*e-signering@hsbnvs.se*

## Signerare

**Tony Henningsson (TH)**

*gert.turisten@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"GERT TONNY HENNINGSSON"

Signerade 2023-12-06 22:30:01 CET (+0100)

**Afrodita Cristea (AC)**

*afrodita.cristea@borevision.se*



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

Signerade 2023-12-16 09:55:17 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>



# 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 reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omförelse 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