



Brf Pålsjögården

ÅRSREDOVISNING

2023

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

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

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



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.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pålsjögården, org.nr 769635-2629, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen bildades 2017-07-05 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag och har sitt säte i Helsingborgs Kommun med adress Kantorsgatan 17/19/21.

Föreningen förvärvade fastigheten Klocktornet 3 2018-10-26, och inflyttning påbörjades i slutet av september 2019. I föreningen upplåter man 11 bostadsrättslägenheter med totalyta på 1408 kvm, 11 utvändiga markparkeringar samt 1 gäst/hcp-plats.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:
5 rum & kök, 128 kvm: 11 st

Förvaltningen av föreningen har skötts av HSB Nordvästra Skåne.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam, föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets resultat uppgår till -146 175 att jämföra med föregående år då motsvarande resultat var -99 278
Likvida medel vid årets slut uppgår till: 661 446 kr

Årsavgifterna höjdes med 5 % per 1 januari 2023. Under året uppdaterade man en höjning med 17%. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 6 % den 1 januari 2024.

Under året har inga större underhållsåtgärder utförts.
För de närmsta tio åren planeras underhåll enligt underhållsplan.

Medlemsinformation

Både vid räkenskapsårets början och slut var medlemsantalet 21. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2023.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:
Jörgen Cigén, ordförande
Emma Kangas
Charlene Holmström

Viktor Dencker har varit suppleant.

Revisor har varit BoRevision i Sverige AB.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	845	774	737	737
Resultat efter finansiella poster, tkr	-146	-99	-36	-33
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-239	-192	-78	-75
Soliditet (%)	68%	68%	68%	68%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	599	550	545	545
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99%	96%	-	-
Energikostnad el, värme & VA, kr/kvm	107	65	-	-
Lån, kr/kvm	10 921	11 000	11 079	11 158
Lån, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	10 921	11 000	11 079	11 158
Sparande, kr/kvm	167	182	-	-
Räntekänslighet	18%	21%	-	-
Överlåtelsevärde, kr/kvm	30 840	30 840	27 559	-

Flerårsöversikten är uppdaterad 2023 med nya obligatoriska nyckeltal.
Alla nyckeltalen är räknade på totala ytan på 1 408 kvm.

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

I årsavgifterna ingår vatten, bredband och TV-avgift.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året. Värdet redovisas ej om det endast är 1 överlåtelse.

Räntekänslighetem 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%

Upplysning vid förlust

Det senaste räkenskapsåret har resulterat i ett ekonomiskt underskott. Detta beror på flera faktorer, såsom ökade fastighetskostnader i form av el, vatten, och framför allt ökade räntekostnader. Trots det ekonomiska underskottet har föreningens banktillgodohavande ökat med ca 150 kkr under 2023. Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar aktivt för att förbättra föreningens ekonomiska ställning och har tagit höjd för räntehöjningarna. Föreningen höjde årsavgifterna den 1 oktober 2023 med 17 %. År 2024 tillkommer ytterligare en höjning med 6%. Styrelsen kommer framöver att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och kommer, vid behov, att höja avgifterna ytterligare framöver.

Förändring av eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	33 520 000	218 960	-270 199	-99 279
Disposition enligt stämmobeslut			-99 279	99 279
Från fond för yttre underhåll		-48 813	48 813	
Till fond för yttre underhåll		142 000	-142 000	
Årets resultat				-146 175
Vid årets slut	33 520 000	312 147	-462 665	-146 175

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-146 175	-99 279
Från fond för yttre underhåll*	48 813	40 760
Till fond för yttre underhåll**	-142 000	-133 000
Resultat efter disposition av underhåll	-239 362	-191 519

* Ska motsvara årets kostnad för planerat underhåll

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

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-462 665
Årets resultat	-146 175
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-608 840

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	844 635	774 180
Övriga rörelseintäkter	2	9 702	-
Summa rörelseintäkter		854 337	774 180
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-368 319	-286 659
Övriga externa kostnader	4	-66 621	-65 230
Personalkostnader och arvoden	5	-38 004	-32 089
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-338 007	-338 007
Summa rörelsekostnader		-810 951	-721 985
Rörelseresultat		43 386	52 195
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 978	876
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 539	-152 350
Summa finansiella poster		-189 561	-151 474
Resultat efter finansiella poster		-146 175	-99 279
Resultat före skatt		-146 175	-99 279
Årets resultat		-146 175	-99 279

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		48 085 820	48 423 827
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>48 085 820</u>	<u>48 423 827</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>48 085 820</u>	<u>48 423 827</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	47 145	41 560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 051	50 184
Summa kortfristiga fordringar		<u>56 196</u>	<u>91 744</u>
<i>Kassa och bank</i>		661 447	508 693
Summa omsättningstillgångar		<u>717 643</u>	<u>600 437</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>48 803 463</u>	<u>49 024 264</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		33 520 000	33 520 000
Fond för yttre underhåll		312 147	218 960
Summa bundet eget kapital		33 832 147	33 738 960
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-462 665	-270 199
Årets resultat		-146 175	-99 279
Summa fritt eget kapital		-608 840	-369 478
Summa eget kapital		33 223 307	33 369 482
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	9 983 544	10 094 488
Summa långfristiga skulder		9 983 544	10 094 488
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	5 393 944	5 393 944
Leverantörsskulder		73 017	51 902
Övriga skulder	9	-	3 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		129 651	111 267
Summa kortfristiga skulder		5 596 612	5 560 294
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 803 463	49 024 264

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-146 175	-99 279
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	338 007	338 007
	<u>191 832</u>	<u>238 728</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	191 832	238 728
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	35 548	-91 744
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	36 318	28 926
	<u>263 698</u>	<u>175 910</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	263 698	175 910
Investeringsverksamheten		
Laddstolpar	-	-166 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-110 944	-110 944
	<u>-110 944</u>	<u>-276 944</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-110 944	-276 944
Årets kassaflöde	152 754	-101 034
Likvida medel vid årets början	508 693	609 727
Likvida medel vid årets slut	661 447	508 693

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt
förväntad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade
avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade
nyttjandeperioder.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
- Byggnader	Rak	120 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens
underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas
vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till
fastigheten, ex. avkastning på en del placeringar.

Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	815 331	744 876
Övriga årsavgifter, tripple play (bredband, tv-avg)	29 304	29 304
Summa	844 635	774 180

I årsavgifterna ingår vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övriga intäkter	9 702	-
Summa	9 702	-

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
EI*	37 233	17 477
Vatten**	112 123	73 493
Renhållning	27 672	27 924
Fastighetsservice	55 032	43 713
Försäkring	12 397	3 935
Kommunikation	29 402	29 500
Löpande underhåll	45 648	49 855
Planerat underhåll	48 812	40 761
Summa	368 319	286 658

*År 2022 hade man inte reserverat för decembers elförbrukning. Detta gjorde man däremot år 2023. Därav den stora ökningen av elförbrukning.

** Avläsning av vatten gjordes i November, därav en stor ökning.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode revisorer	12 250	11 000
Förvaltningskostnader	50 231	52 316
Medlemsverksamhet	4 140	1 914
Summa	66 621	65 230

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

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	28 851	24 501
Sociala avgifter	9 153	7 588
Summa	38 004	32 089

Arvode till styrelse bokat enligt stämmobeslut.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 734 824	38 568 824
Årets anskaffning	-	166 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	38 734 824	38 734 824
Ingående avskrivningar	-1 061 173	-723 166
Årets avskrivningar	-338 007	-338 007
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 399 180	-1 061 173
Ingående anskaffningsvärde mark	10 750 176	10 750 176
Utgående anskaffningsvärde mark	10 750 176	10 750 176
Utgående redovisat värde byggnader och mark	48 085 820	48 423 827
<i>Fördelning:</i>		
Byggnad	37 335 644	37 673 651
Mark	10 750 176	10 750 176

Föreningen redovisar enligt regelverket K2. Byggnaderna skrivs av enligt en rak plan på 120 år.
Årets investering är laddstolpar

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	16 929 000	5 830 000	22 759 000
Summa	16 929 000	5 830 000	22 759 000

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Momsfordran	-	41 500
Skattekonto	47 145	60
Summa	47 145	41 560

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	0,90%	2026-06-30	2026-06-30	5 283 000	5 283 000
Stadshypotek	4,62%	2024-03-29	2024-03-29	5 283 000	5 283 000
Stadshypotek	1,15%	2027-09-30	2027-09-30	4 811 488	4 922 432
Summa				15 377 488	15 488 432
varav kortfristig del				5 393 944	5 393 944
varav långfristig del				9 983 544	10 094 488

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt SrfU8 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är också att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 14 822 768 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	16 000 000	16 000 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	16 000 000	16 000 000

Not 9 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	-	3 181
Summa	-	3 181

Underskrifter

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

Helsingborg

Jörgen Cigén

Charlene Holmström

Emma Kangas

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av förening vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557517603674

Dokument

895 Pålsjögården årsredovisning 2023 digital sign.pdf

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2024-05-16 08:11:53 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-05-19 18:00:36 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Jörgen Cigén (JC)

jorgen.cigen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Jörgen Sigfrid Cigén"

Signerade 2024-05-16 08:17:36 CEST (+0200)

Emma Kangas (EK)

emmajkangas@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"EMMA KANGAS"

Signerade 2024-05-19 10:18:48 CEST (+0200)

Charlene Holmström (CH)

charleneholmstrom@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Charlene Cecilia Maria Holmström"

Signerade 2024-05-16 08:49:00 CEST (+0200)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2024-05-19 18:00:36 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517603674

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 Brf Pålsjögården, org.nr. 769635-2629

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pålsjögården för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pålsjögården för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
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

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 26df75eb870fe7[...]175c6596e67da

IP: 20.71.xxx.xxx

2024-05-19 16:00:06 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/validator>

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