



HSB Brf Klostret

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.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Klostret i Helsingborg, 743000-1201 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten, inklusive mark, Klostret 22 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har sitt säte i Helsingborg. Adressen är Mäster Ernsts gata 10-14.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1943.

Föreningen har 45 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 327,5 m² samt en hyresrättslokal om totalt 42 m².

Totalrenovering skedde av fastigheten 1989.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 15 st
- 2 rum & kök, 20 st
- 3 rum & kök, 10 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen har tillsammans med representant från HSB Skåne besiktigt fastigheten, 2022-12-05.

Resultatet av besiktningen visar på att huset är i gott skick och att föreningen följer underhållsplanen. Underhållsplanen är uppdaterad.

Under det närmaste året kommer fastighetens samtliga termostatventiler kontrolleras, justeras och eventuellt bytas ut. Även OVK (obligatorisk ventilationskontroll) kommer att genomföras under innevarande år.

Planerat underhåll 2025/26 av tak och fönster kan eventuellt flyttas fram något år, beroende på resultatet av separat besiktning (som kommer att planeras i god tid innan underhållsbehovet).

Tvättutrustningen ska bytas ut enligt underhållsplanen, men föreningen avvaktar med bytet tills verkligt behov finns.

Utfört underhåll under året:

- Ytterdörren till cykelkällaren har bytts.
- Taknock och ventilationsgenomgångar har tätats.
- Fasadplattor har fästs, samt el-servicecentralen har bytts.
- Pergolan och rosenspaljén har lagats och målats.
- Arbeten med termostatventiler och installation av vakuumavgasare, samt OVK kommer att vara slutförda under hösten 2023.
- I övrigt har endast löpande underhåll gjorts.

Förväntad framtida underhåll:

- Tvättutrustningen ska bytas inom de närmsta fem åren och inom fem till tio år planeras fönster, tak och fogar bytas samt delar av balkongerna renoveras.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 220 810 kr, jämfört med 335 773 kr förra året. Under året förekommer det bl.a. mer kostnader för löpande och planerat underhåll.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 5 % från 1 oktober 2023.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-15.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Patrik Erlandsson, ordförande
Eva Wästergård, vice ordförande och studieorganisatör
Bo Johansson, sekreterare
Antonio Montebovi, vice sekreterare

Suppleanter:

Mats Winberg
Eva Ahlström

I tur att avgå i styrelsen: Patrik Erlandsson, Eva Wästergård och Mats Winberg.

Revisorer har varit Afrodita Cristea som ordinarie och Alexandra Ong som revisorssuppleant från BoRevision.

Valberedning har varit Peter Svensson och Lena Amnebrink (sammankallande).

Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Patrik Erlandsson med Eva Wästergård som suppleant.

Föreningen har HSB Nordvästra Skåne som totalförvaltare.

Styrelseaktiviteter i HSB regi:

HSB-föreningsträff, 2022-10-22, Patrik Erlandsson, Eva Wästergård, Bo Johansson, Eva Ahlström.
Fastighetsmessa, 2022-11-03, Eva Wästergård, Eva Ahlström.
HSB:s årsstämma, 2022-12-08, Patrik Erlandsson.
Styrelsemässa, 2023-02-08, Eva Wästergård, Eva Ahlström.
HSB-träff gällande nya stadgar, 2023-03-01, Patrik Erlandsson.
Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA), 2023-04-03, Eva Wästergård.
Sekreterarkurs, 2023-05-29, Bo Johansson.

Medlemsaktiviteter:

Traditionell julfest hölls 2022-12-15 och i samband med HSB 100 år hölls en sommarfest 2023-08-18.

Medlemsinformation:

Löpande information om värme- och ventilationsprojekten.

Annan väsentlig information:

Föreningen utnyttjar rätten enligt stadgan att ta ut avgift vid andrahandsuthyrning.
Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring, men alla medlemmar ska teckna en egen hemförsäkring.
Föreningen tillämpar tillsyn av lägenheten vid ägarbyte.
Elstöd har beviljats och betalats ut till föreningen.

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

- att skapa ett tryggt och trivsamt boende.
- att hålla avgiften stabil för att kunna möta framtida underhåll.
- att utgöra en attraktiv förening på bostadsmarknaden.

Målen skall uppnås genom:

- att utföra, samt följa Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA).
- att värna om ute- och inomhusmiljön.
- att ha en stabil förvaltning, med en aktiv och kontinuerlig översyn av ekonomin.
- att anordna gemensamma föreningsaktiviteter.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Motsvarande siffra föregående år var 8 st.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 55 stycken, varav 46 stycken 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)	2 416	2 347	2 322	2 306
Resultat efter finansiella poster (tkr)	221	336	322	80
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	347	367	387	325
Soliditet (%)	39 %	36 %	33 %	31 %
Årsavgift (kr/kvm)	1 007	976	967	960
Drift (kr/kvm)	419	383	370	420
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	176	173	156	143
Lån (kr/kvm)	4 506	5 035	5 500	5 631
Räntekänslighet* %	4,6 %	5,3 %	5,7 %	6 %
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	28 997	32 023	31 663	24 003

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 %

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	60 615		1 876 983	4 602 566	335 773
Disposition enligt stämmobeslut				335 773	-335 773
Till fond för yttre underhåll			110 000	-110 000	
Från fond för yttre underhåll			-236 350	236 350	
Årets resultat					220 810
Vid årets slut	60 615		1 750 633	5 064 689	220 810

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 064 689,00
Årets resultat	<u>220 810,08</u>
Balanseras i ny räkning	5 285 499,08

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>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	2 415 541	2 347 148
Övriga rörelseintäkter		52 041	11 178
Summa rörelsens intäkter		2 467 582	2 358 326
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-992 921	-908 219
Planerat underhåll		-236 350	-130 996
Övriga externa kostnader	3	-203 149	-182 497
Personalkostnader och arvoden	4	-92 525	-95 658
Avskrivningar		-542 413	-542 413
Summa rörelsens kostnader		-2 067 358	-1 859 783
Rörelseresultat		400 224	498 543
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 892	1 552
Räntekostnader och liknande resultatposter		-183 306	-164 322
Summa finansiella poster		-179 414	-162 770
Resultat efter finansiella poster		220 810	335 773
Årets resultat		220 810	335 773

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	16 674 643	17 217 056
Pågående nyanläggningar	6	436 716	42 126
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		17 111 359	17 259 182
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	550	550
Summa finansiella anläggningstillgångar		550	550
Summa anläggningstillgångar		17 111 909	17 259 732
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		36 293	3 991
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 030 871	1 939 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 775	12 121
Summa kortfristiga fordringar		1 084 939	1 955 743
Summa omsättningstillgångar		1 084 939	1 955 743
SUMMA TILLGÅNGAR		18 196 848	19 215 475

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		60 615	60 615
Fond för yttre underhåll		1 750 633	1 876 983
Summa bundet eget kapital		1 811 248	1 937 598
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		5 064 689	4 602 566
Årets resultat		220 810	335 773
Summa fritt eget kapital		5 285 499	4 938 339
Summa eget kapital		7 096 747	6 875 937
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	6 640 822	9 504 154
Summa långfristiga skulder		6 640 822	9 504 154
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	4 035 832	2 427 500
Leverantörsskulder		46 946	24 899
Aktuella skatteskulder		6 126	4 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		370 375	378 218
Summa kortfristiga skulder		4 459 279	2 835 384
Summa skulder		11 100 101	12 339 538
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 196 848	19 215 475

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen 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>	%
- Byggnader	2,3 %

Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår efter omprövning hos skatteverket till 8 699 900 kr.

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
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 342 793	2 272 548
Hyror	72 748	74 600
	<u>2 415 541</u>	<u>2 347 148</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	7 341	1 224
Övriga intäkter	44 700	9 954
	<u>52 041</u>	<u>11 178</u>
Summa	2 467 582	2 358 326

I övriga intäkter ingår elstöd med 37 081 kr.

Not 2 Drift

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Energi	138 887	317 621
Uppvärmning	173 430	-
Vatten	103 531	92 186
Renhållning	37 363	36 428
Löpande underhåll	159 658	112 959
Fastighetservice	188 398	163 026
Fastighetsförsäkring	37 996	35 872
Kommunikation	78 133	77 752
Fastighetsavgift/-skatt	75 525	72 375
Summa	992 921	908 219

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

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Förvaltningskostnader	149 388	140 449
Arvode extern revisor	14 375	14 875
Medlemsverksamhet	39 386	27 173
Summa	203 149	182 497

Förvaltningskostnader: Här redovisas bl.a. både administrativ förvaltning och områdesförvaltning enligt avtal.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Styrelse	74 300	71 000
Valberedning	792	2 840
Sociala kostnader	17 433	21 818
Summa	92 525	95 658

Enligt stämmobeslut baseras styrelsearvoden på 1 inkomstbasbelopp (74 300 kr år 2023).
Ingen anställd personal förekommer.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	23 351 555	23 351 555
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggning	95 670	95 670
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	23 447 225	23 447 225
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 286 199	-5 743 786
Årets avskrivningar	-542 413	-542 413
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 828 612	-6 286 199
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	56 030	56 030
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	56 030	56 030
Utgående redovisat värde	16 674 643	17 217 056
varav byggnader	16 604 263	17 141 892
varav markanläggning	14 351	19 134
varav mark	56 030	56 030

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	31 000 000	18 400 000	49 400 000
Hyreshus lokaler	252 000	150 000	402 000
Summa	31 252 000	18 550 000	49 802 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början	42 126	-
Årets anskaffningar, projektkostn. tak o fönster samt termostatventiler	394 590	42 126
Vid årets slut	436 716	42 126

Arbetet med termostatventiler uppgår till ca 385 000 kr.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 042	17 042
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 042	17 042
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 042	-17 042
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 042	-17 042
Utgående redovisat värde	-	-

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Andelar i Reso	50	50
Summa	550	550

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-08-31	2022-08-31
Stadshypotek	1,24 %	2026-10-30	2026-10-30	1 332 399	1 512 399
Stadshypotek	2,43 %	2027-03-30	2027-03-30	3 216 923	3 316 923
Stadshypotek	3,65 %	2028-03-30	2028-03-30	1 172 500	1 827 500
Stadshypotek	0,68 %	2024-03-01	2024-03-01	1 548 332	1 648 332
Stadshypotek	1,35 %	2024-04-30	2024-04-30	2 007 500	2 127 500
Stadshypotek	0,99 %	2025-12-01	2025-12-01	1 399 000	1 499 000
Summa				10 676 654	11 931 654
varav kortfristig del				4 035 832	2 427 500
varav långfristig del				6 640 822	9 504 154

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 inom fem år med nuvarande planmässiga amortering är ca 7,2 Mkr.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	18 468 000	18 468 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	18 468 000	18 468 000

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg, - - .

Patrik Erlandsson

Bo Johansson

Eva Wästergård

Antonio Montebovi

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

Afrodita Cristea
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557503314994

Dokument

103 Klostret digital årsredovisning 2023 .pdf
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2023-10-24 14:08:29 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2023-10-27 11:30:39 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Patrik Erlandsson (PE)
patrik_erlandsson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK ERLANDSSON"
Signerade 2023-10-24 21:47:33 CEST (+0200)

Bo Johansson (BJ)
bass.johansson3936@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO
LENNIE JOHANSSON"
Signerade 2023-10-25 20:21:41 CEST (+0200)

Eva Wästergård (EW)
eva.wastergard@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Anne-Charlott Wästergård"
Signerade 2023-10-24 20:43:26 CEST (+0200)

Antonio Montebovi (AM)
antonio.montebovi@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANTONIO MONTEBOVI"
Signerade 2023-10-25 13:44:56 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557503314994

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEXANDRA ONG"
Signerade 2023-10-27 11:29:45 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2023-10-27 11:30:39 CEST (+0200)

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 Klostret i Helsingborg, org.nr. 743000-1201

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 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 Klostret i Helsingborg för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 trygghande 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.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Afrodita Cristea
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

AFRODITA DORINA CRISTEA

BoRevision

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19690709xxxx

IP: 81.170.xxx.xxx

2023-10-27 09:14:10 UTC



ALEXANDRA ONG

BoRevision

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19960802xxxx

IP: 20.71.xxx.xxx

2023-10-27 09:29:23 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