



ÅRSREDOVISNING 2021-2022

HSB Brf Trasten i Helsingborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går årsavgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som 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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Trasten i Helsingborg, 743000-1193 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1944. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Mullbäret 10. I fastigheten upplåter man lägenheter och lokaler. Fastigheten ligger i Helsingborg på Vagnmangatan 24-28 samt Tranemansgatan 21 A-C.

Inflyttning skedde under år 1947. Föreningen har 56 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 407 m², 6 bostadsrättslokaler på totalt 398 m² samt 2 hyreslokaler på 23 m². Föreningen har 17 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 34 st
- 2 rum & kök: 22 st

Föreningens byggnader har varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen har avtal med HSB Skåne som sköter besiktning samt uppdatering av underhållsplanen.

Under året har föreningen installerat passagesystem. För de närmaste åren planeras åtgärder på entréer.

Ekonomi

Årets resultat blev cirka 534 000 kr, jämfört med cirka 574 000 kr förra året. Likvida medel är placerade på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne och behållningen uppgick till 2 356 077 kr den siste augusti.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 mars 2022 som poströstningsstämma.

Vid räkenskapsårets slut var styrelsens ledamöter Mats Axelson (ordförande), Ola Jönsson och Alexander Svensson Neufert.

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

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 76. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	3 261	3 258	3 219	3 189
Resultat efter finansiella poster (tkr)	534	574	548	684
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	398	562	631	834
Soliditet (%)	39 %	37 %	34 %	31 %
Årsavgift (kr/kvm)	1 148	1 145	1 145	1 122
Drift (kr/kvm)	635	596	568	606
Energi el, vatten & värme (kr/kvm)	268	249	233	239
Lån (kr/kvm)	5 134	5 262	5 742	6 223
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	19 712	19 870	14 878	16 214

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

Årsavgiften beräknas utifrån bostadsrättsytan. Drift, energi och lån utgår från totalytan på 2 829 kvm. Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	58 950		2 360 664	6 141 528	573 948
Disposition enligt stämmobeslut				573 948	-573 948
Till fond för yttre underhåll			150 000	-150 000	
Från fond för yttre underhåll			-14 858	14 858	
Årets resultat					533 541
Vid årets slut	58 950		2 495 806	6 580 334	533 541

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	533 541	573 948
Från fond för yttre underhåll*	14 858	56 449
Till fond för yttre underhåll**	-150 000	-130 000
Resultat efter disposition av underhåll	398 399	500 397

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	6 580 334
Årets resultat	<u>533 542</u>
Balanseras i ny räkning	7 113 876

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		3 261 335	3 257 869
Övriga rörelseintäkter		3 212	11 462
Summa rörelsens intäkter		3 264 547	3 269 331
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 795 653	-1 686 101
Planerat underhåll		-14 858	-56 449
Övriga externa kostnader	3	-162 055	-188 150
Personalkostnader och arvoden	4	-63 457	-62 600
Avskrivningar		-530 042	-521 429
Summa rörelsens kostnader		-2 566 065	-2 514 729
Rörelseresultat		698 482	754 602
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 392	1 618
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166 333	-182 272
Summa finansiella poster		-164 941	-180 654
Resultat efter finansiella poster		533 541	573 948
Årets resultat		533 541	573 948

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	22 463 399	22 736 068
Summa materiella anläggningstillgångar		22 463 399	22 736 068
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		22 463 899	22 736 568
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5 238	15 912
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 356 078	1 717 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 926	34 040
Summa kortfristiga fordringar		2 398 242	1 766 968
<i>Kassa och bank</i>	7	8 575	8 925
Summa omsättningstillgångar		2 406 817	1 775 893
SUMMA TILLGÅNGAR		24 870 716	24 512 461

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		58 950	58 950
Fond för yttre underhåll		2 495 806	2 360 664
Summa bundet eget kapital		2 554 756	2 419 614
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		6 580 334	6 141 529
Årets resultat		533 541	573 948
Summa fritt eget kapital		7 113 875	6 715 477
Summa eget kapital		9 668 631	9 135 091
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	7 000 000	14 525 000
Summa långfristiga skulder		7 000 000	14 525 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	7 525 000	360 000
Leverantörsskulder		341 687	140 720
Aktuella skatteskulder		3 805	19 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		331 593	332 006
Summa kortfristiga skulder		8 202 085	852 370
Summa skulder		15 202 085	15 377 370
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 870 716	24 512 461

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	1,78 %

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 till 3 644 485 kr.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 763 330	2 754 804
Årsavgifter lokaler	401 210	409 641
Hyror	96 795	93 424
	<u>3 261 335</u>	<u>3 257 869</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	3 212	11 462
	<u>3 212</u>	<u>11 462</u>
Summa	3 264 547	3 269 331

Övriga avgifter avser andrahandsuthyrningar.

Not 2 Drift

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
EI	615 642	577 760
Vatten	141 273	127 876
Renhållning	173 051	158 061
Löpande underhåll	283 315	314 297
Fastighetservice	399 860	329 956
Fastighetsförsäkring	45 487	44 196
Kommunikation	30 932	30 831
Fastighetsavgift/-skatt	106 093	103 124
Summa	1 795 653	1 686 101

I posten fastighetservice ingår även fastighetsförvaltning.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Förvaltningskostnader	111 708	128 653
Arvode extern revisor	18 000	34 000
Medlemsverksamhet	32 347	25 497
Summa	162 055	188 150

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

Arvode till revisorn 2021, avsåg kostnad både för 2020 och 2021.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Styrelsearvode	48 301	47 600
Sociala kostnader	15 156	15 000
Summa	63 457	62 600

Föreningen har ingen anställd.

Not 5 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	29 737 199	29 737 199
Årets investeringar	257 373	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	29 994 572	29 737 199
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 058 293	-6 536 865
Årets avskrivningar	-530 042	-521 429
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 588 335	-7 058 294
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	57 162	57 162
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	57 162	57 162
Utgående redovisat värde	22 463 399	22 736 067
varav byggnader	22 406 237	22 678 906
varav mark	57 162	57 162

Föreningen skriver sedan år 2014 av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnader ingick antennenläggning, ombyggnad år 1991 med bland annat treglasfönster, balkonger, fasad till soprum, sophus för grovsopor och utemiljö samt plåtning av skorstenar.

Från och med år 2020 skriver föreningen även av på stambyte och badrumsrenovering med 18 918 027 kr över 50 år och ventilation med 516 241 kr över 20 år. Årets investeringar är passagesystem samt ventilation för lokal.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	24 000 000	12 000 000	36 000 000
Hyreshus lokaler	1 458 000	645 000	2 103 000
Summa	25 458 000	12 645 000	38 103 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 7 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Swedbank	8 575	8 925
Summa	8 575	8 925

Not 8 Skulder till kreditinstitut

<i>Långivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bindning ränta</i>	<i>Bindning lån</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
Stadshypotek	1,28 %	2022-12-01	2022-12-01	2 775 000	2 835 000
Stadshypotek	1,57 %	2023-03-01	2023-03-01	4 550 000	4 650 000
Stadshypotek	0,9 %	2026-06-01	2026-06-01	3 600 000	3 700 000
Stadshypotek	0,69 %	2024-06-30	2024-06-30	3 600 000	3 700 000
Summa				14 525 000	14 885 000
varav kortfristig del				7 525 000	360 000
varav långfristig del				7 000 000	14 525 000

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt är befintlig låneskuld cirka 12,7 miljoner kr om fem år.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
Uttagna fastighetsinteckningar	17 900 000	17 900 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	17 900 000	17 900 000

Digitala underskrifter

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

Mats Axelsson

Ola Jönsson

Alexander Svensson Neufert

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

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557483547124

Dokument

107 Trasten årsredovisning 2022 digital sign.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2022-12-16 14:31:28 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2022-12-27 10:01:37 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Mats Axelsson (MA)

mats.axelsson@oresundskraft.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS AXELSSON"

Signerade 2022-12-19 06:12:58 CET (+0100)

Ola Jönsson (OJ)

ola.jonsson@oresundskraft.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLA JÖNSSON"

Signerade 2022-12-19 09:57:23 CET (+0100)

Alexander Svensson Neufert (ASN)

alex.neuferthimself@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALEXANDER SVENSSON NEUFERT"

Signerade 2022-12-20 17:08:21 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



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

Signerade 2022-12-27 09:30:25 CET (+0100)

Alexandra Ong (AO)

alexandra.ong@borevision.se



Verifikat

Transaktion 09222115557483547124



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEXANDRA ONG"
Signerade 2022-12-27 10:01:37 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 Trasten i Helsingborg, org.nr. 743000-1193

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorernas ansvar

Våra 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 revisionsd 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Trasten i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2021-31/08/2022 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 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 provar 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

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

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

AFRODITA DORINA CRISTEA

Internrevisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19690709xxxx

IP: 109.228.xxx.xxx

2022-12-27 08:29:28 UTC



ALEXANDRA ONG

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19960802xxxx

IP: 85.228.xxx.xxx

2022-12-27 08:58:15 UTC



Penneo dokumentnyckel: 5KC3F-56MYG-L4J7F-W80JF-XG0UI-ODK27

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 läst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

ORDLISTA

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat 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 avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne