



# ÅRSREDOVISNING 2021-2022

HSB Brf Gustav Adolf 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](http://hsbnvs.se).



## HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

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

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

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Gustav Adolf i Helsingborg, 716406-7709 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Ryssland Västra 14 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och ligger på Församlingsgatan 2-4, Södra Tvärgatan 2-8 samt Hantverkaregatan 29.

Inflyttning skedde under åren 1978-1979. Föreningen har 54 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 4 017,5 kvm samt 10 hyresrättslokaler om totalt 151,5 kvm.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 Rum och kök: 8 st
- 2 Rum och kök: 12 st
- 3 Rum och kök: 27 st
- 4 Rum och kök: 6 st
- 5 Rum och kök: 1 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen löpande under året. Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts av certifierad besiktningman på House Lung AB den 23 maj 2019.

Underhållsplanen har uppdaterats under året.

Under året har följande underhållsåtgärder gjorts:

- installation av passagesystem och porttelefon
- renovering av övernattningsrum
- dränering

För de närmsta tio åren planeras följande:

- renovering trapphus
- byte av lägenhetsdörrar & källardörr
- relining av stammar
- kontroll av fasader

### Ekonomi

Årets resultat blev cirka 587 000 kr, jämfört med cirka 277 000 kr förra året. Se noter för detaljer. Den första januari 2022 höjdes årsavgiften med 3 %.

Under året utfört dräneringsarbete är ett garantiarbete av tidigare utfört arbete under 2016/2017. Då ursprunglig entreprenör inte varit tillgänglig är arbetet utfört av ny entreprenör och en del av arbetet vidarefakturerat till ursprunglig entreprenör. 1 387 345 kr redovisat under övriga intäkter i resultaträkningen. Då betalning av kundfordran ej skett är denna fordran, 1 149 273 kr, klassad som osäker och bokad mot förmodad kundförlust i resultaträkningen.

## Föreningsfrågor

Föreningsstämma hölls den 22 februari 2022.

## Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Anja Toth, ordförande  
Robert Svensson, vice ordförande  
Karl Lampinen (har avgått ur styrelsen 2022-10)  
Natasa Patarijevic

## Revisorer

Revisor Angela Arian, vald på föreningsstämman. Revision har utförts av revisor på BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

## Övrigt

Fastighetsservice har utförts av Alexandra Aksamska.

## Utveckling av föreningens verksamhet

### *Medlemsinformation*

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 68, varav 51 röstberättigade. 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)	2 867	2 766	2 683	2 607
Resultat efter finansiella poster (tkr)	587	277	494	554
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	543	194	328	364
Soliditet (%)	83%	84%	81%	79%
Årsavgift (kr/kvm)	708	683	662	643
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	290	269	270	262
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	200	191	182	169
Lån (kr/kvm)	342	366	517	560
Räntekänslighet i %	0,5 %	0,6%	0,8%	0,9%
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	15 844	13 272	14 272	11 631

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

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 %

Årsavgiften beräknas utifrån bostadsrättsytan. Drift och lån per kvm utgår från totalytan på 4 169 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	998 400		2 061 739	8 349 673	277 466
Disposition enligt stämmobeslut				277 466	-277 466
Till fond för yttre underhåll			107 000	-107 000	
Från fond för yttre underhåll			-62 446	62 446	
Årets resultat					587 131
<b>Vid årets slut</b>	<b>998 400</b>		<b>2 106 293</b>	<b>8 582 585</b>	<b>587 131</b>

## Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	587 131	277 466
Från fond för yttre underhåll*	62 446	143 625
Till fond för yttre underhåll**	-107 000	-227 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>542 577</b>	<b>194 091</b>

\* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

## Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	8 582 585
Årets resultat	587 130
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>9 169 715</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

- Distruberat av Mäklarsamfundet Uveckling i Sverige AB



## 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>
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>1</b>		
Nettoomsättning		2 867 247	2 765 821
Övriga rörelseintäkter		1 402 462	13 691
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>4 269 709</b>	<b>2 779 512</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-1 207 494	-1 122 353
Planerat underhåll		-62 446	-143 625
Övriga externa kostnader	3	-1 394 127	-280 880
Personalkostnader och arvoden	4	-637 273	-618 810
Avskrivningar		-361 617	-313 617
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 662 957</b>	<b>-2 479 285</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>606 752</b>	<b>300 227</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 124	2 153
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 745	-24 914
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-19 621</b>	<b>-22 761</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>587 131</b>	<b>277 466</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>587 131</b>	<b>277 466</b>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Uveckling i Sverige AB

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	11 182 261	11 063 878
Pågående nyanläggningar	6	2 073 361	209 101
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 255 622</b>	<b>11 272 979</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 256 122</b>	<b>11 273 479</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		11	3 094
Övriga fordringar		17 017	16 099
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 385 437	2 595 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 656	34 258
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 421 121</b>	<b>2 648 896</b>
<i>Kassa och bank</i>	8	9 712	18 799
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 430 833</b>	<b>2 667 695</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 686 955</b>	<b>13 941 174</b>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Uveckling i Sverige AB -



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		998 400	998 400
Fond för yttre underhåll		2 106 292	2 061 741
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 104 692</b>	<b>3 060 141</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst		8 582 585	8 349 672
Årets resultat		587 131	277 466
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>9 169 716</b>	<b>8 627 138</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 274 408</b>	<b>11 687 279</b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	-	1 425 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>-</b>	<b>1 425 000</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	1 425 000	100 000
Leverantörsskulder		476 993	253 004
Aktuella skatteskulder		8 625	6 076
Övriga skulder	10	43 171	15 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		458 758	454 740
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 412 547</b>	<b>828 895</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>2 412 547</b>	<b>2 253 895</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 686 955</b>	<b>13 941 174</b>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

### Intäktsredovisning

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
- Byggnader	2,00 %
- Om- och tillbyggnader	3,33 %

### Fordringar

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

### Fond för yttre underhåll

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

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

### Not 1 Rörelsens intäkter

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	2 844 912	2 742 031
Hyror	22 335	23 790
	<u>2 867 247</u>	<u>2 765 821</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga avgifter	-	1 191
Övriga intäkter	1 402 462	12 500
	<u>1 402 462</u>	<u>13 691</u>
<b>Summa</b>	<b>4 269 709</b>	<b>2 779 512</b>

Avgifterna höjdes med 3% den 1 januari 2022. I summa Övriga intäkter ingår vidarefakturering till entreprenör för dräneringsarbete, 1 387 345 kr, övriga intäkter avser främst intäkter för poletter.

### Not 2 Drift

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Energi	636 865	652 776
Vatten	195 591	143 354
Renhållning	53 762	55 000
Löpande underhåll	137 900	95 974
Fastighetsförsäkring	55 174	53 512
Kommunikation	45 027	41 911
Fastighetsavgift/-skatt	83 175	79 826
<b>Summa</b>	<b>1 207 494</b>	<b>1 122 353</b>

Löpande underhåll avser bland annat reparationer så posten kan variera mycket från år till år.

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Förvaltningskostnader	160 252	189 096
Förluster på fordringar	1 149 273	-
Advokatkostnader	43 554	57 979
Arvode extern revisor	12 875	11 600
Medlemsverksamhet	28 173	22 205
<b>Summa</b>	<b>1 394 127</b>	<b>280 880</b>

Förluster på fordringar avser intäkter för vidarefakturerade kostnader för dränering, som ej blivit betalda av kund. Är klassade som osäker fordran.

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Lön	414 636	291 656
Styrelse	77 894	85 680
Ersättning utöver styrelsearbete	33 290	38 828
Föreningsvald revisor	6 140	10 710
Valberedning	10 320	2 380
Förändring semesterlöneskuld	-72 244	28 692
Sociala kostnader	167 237	160 864
<b>Summa</b>	<b>637 273</b>	<b>618 810</b>
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>19 498</i>	<i>17 227</i>

Lön och ersättning utöver styrelsearbete avser främst föreningens vicevärd och städning.

#### Medelantalet anställda

Föreningen har en anställd (vicevärd 50 %).

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
<i>Ställda Ansvarsförbindelser</i>		
Fastigo	6 684	5 920
<b>Summa</b>	<b>6 684</b>	<b>5 920</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 785 223	17 785 223
Årets investeringar	480 000	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	18 265 223	17 785 223
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 596 176	-8 282 559
Årets avskrivningar	-361 617	-313 617
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 957 793	-8 596 176
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 874 831	1 874 831
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 874 831	1 874 831
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 182 261</b>	<b>11 063 878</b>
varav byggnader	9 307 430	9 189 047
varav mark	1 874 831	1 874 831

Från och med 2015 års bokslut skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnader ingick byte entrédörrar och fjärrvärmecentral (2019), takbyte/recovering (2008), kabel-TV (1990), fönsterrenovering (1990) och bastu i källarlokal (1984). Årets investering är passagesystem med porttelefon.



### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	41 000 000	20 000 000	61 000 000
Hyreshus lokaler	115 000	-	115 000
<b>Summa</b>	<b>41 115 000</b>	<b>20 000 000</b>	<b>61 115 000</b>

### Not 6 Pågående nyanläggning

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början	209 101	-
Årets anskaffningar	1 864 260	209 101
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 073 361</b>	<b>209 101</b>

Pågående nyanläggningar avser renovering av övernattningslägenhet samt dräneringsarbete.

### Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-08-31	2021-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 8 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Kontanter	-	200
Swedbank	9 712	18 599
<b>Summa</b>	<b>9 712</b>	<b>18 799</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-08-31	2021-08-31
Swedbank Hypotek	1,47%	2022-10-30	2022-10-30	1 425 000	1 525 000
<b>Summa</b>				<b>1 425 000</b>	<b>1 525 000</b>

varav kortfristig del 1 425 000 100 000

varav långfristig del - 1 425 000

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numerde lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom de som ska amorteras det kommande året.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 925 000 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

### Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	11 897 500	11 897 500
Varav obelånade	-4 559 000	-2 500 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>7 338 500</b>	<b>9 397 500</b>

### Not 10 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	42 772	14 676
Avgiftsdeposition	399	399
<b>Summa</b>	<b>43 171</b>	<b>15 075</b>

- Distrubert av Mäklarsamfundet Uveckling i Sverige AB



## Underskrifter

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

Helsingborg,

Anja Toth

Robert Svensson

Natasa Patarijevic

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

Angela Arian  
Föreningsvald revisor

Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbundet utsedd revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB



# Verifikat

Transaktion 09222115557486019493

## Dokument

**180 Gustav Adolf årsredovisning 2022 digital sign.pdf**

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2023-01-27 12:54:37 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-02-06 20:07:59 CET (+0100)

## Initierare

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

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerande parter

**Anja Toth (AT)**

atdiamant@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANJA TOTH"

Signerade 2023-02-01 15:52:48 CET (+0100)

**Robert Svensson (RS)**

Rob6209@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ROBERT SVENSSON"

Signerade 2023-01-27 16:18:01 CET (+0100)

**Natasa Patrijevic (NP)**

natasa84se@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"NATASA PATARIJEVIC"

Signerade 2023-02-03 11:05:02 CET (+0100)

**Angela Arian (AA)**

aangelaarian@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANGELA ARIAN"

Signerade 2023-02-06 18:14:09 CET (+0100)

**Afrodita Cristea (AC)**

afrodita.cristea@borevision.se

- Distribuerat av Färdi:samfundet Uveckling i Sverige AB -





# Verifikat

Transaktion 09222115557486019493



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AFRODITA DORINA CRISTEA"  
Signerade 2023-02-06 20:07:59 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>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gustav Adolf i Helsingborg, org.nr. 716406-7709

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gustav Adolf 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 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 riktning 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 Gustav Adolf 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Helsingborg

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Angela Arian  
Av föreningen vald revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Uveckling i Sverige AB -

# Verifikat

Transaktion 09222115557486009644

## Dokument

**180 Gustav Adolf revisionsberättelse 2022 digital sign.pdf**

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-01-27 11:31:58 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-02-06 20:07:02 CET (+0100)

## Initierare

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

HSB Nordvästra Skåne

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

## Signerande parter

**Angela Arian (AA)**

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



**BankID**

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANGELA ARIAN"

Signerade 2023-02-06 18:14:54 CET (+0100)

**Afrodita Cristea (AC)**

[afrodita.cristea@borevision.se](mailto:afrodita.cristea@borevision.se)



**BankID**

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

Signerade 2023-02-06 20:07:02 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 papperskopien 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>

© 2023 Scrive AB - All rights reserved. Utveckling i Sverige AB -









# 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne