

# ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Bostadsrättsförening

## Palsternackan

i Helsingborg

med kallelse till årsstämman



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

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 många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

## Ditt underhållsansvar

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

## 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

**H**SB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen 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 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 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 vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour, som är öppen helfria vardagar kl. 9–15, 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 Palsternackan i Helsingborg, 743000-3124 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

## Verksamheten

### **Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229). Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Palsternackan 17 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter, lokaler, garage och parkeringsplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Planteringsvägen 110, 112 och 114 samt Koppargatan 4, 6 och 8.

Inflyttning skedde under år 1969. Föreningen har 126 bostadsrättslägenheter (varav en lägenhet fungerar som områdeskontor) med en totalyta på 8 604 kvm, 22 mindre lokaler med en totalyta på 228 kvm, 54 garage och 60 parkeringsplatser. Dessutom finns ett antal cykelgarage samt möjlighet att tillskapa några platser för permobiler. Föreningen har även en föreningslokal.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 18 st
- 2 rum & kök: 54 st
- 3 rum & kök: 54 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Där har föreningen även tecknat bostadsrättstillägg.

Föreningen har bland annat byggt cykelförråd (2015), renoverat balkonger (2013), bytt elsystem (2007) samt installerat postboxar (2007).

***Notera att föreningen är mitt i pågående stambyte år 2020-2021. Föreningen ersätter inte medlemmar som själva har renoverat sina badrum.***

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

### **Underhåll**

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skåne den 25 februari 2020. Fastigheten är i gott skick och underhållsbehovet följer underhållsplanen. Underhållplanen är uppdaterad under året.

Under året har planering samt stambyte- badrumsrenovering påbörjats. Projektet planeras slutföras under 2021. Enligt dagens kostnads kalkyl kan denna åtgärd beräknas uppgå till cirka 57 miljoner kr.

Styrelsen har, som vi redovisat tidigare år, förutsett detta och skapat ekonomiskt utrymme och förutsättningar för en bra och fördelaktig finansiering, bland annat genom att succesivt lösa och extra amortera befintliga lån, allt med målsättningen att inte behöva vidta drastiska avgiftshöjningar framledes. 1 september 2018 löstes föreningens sista lån på 1 350 000 kr. Föreningen var således helt skuldfri inför stambytet.

Vi vill särskilt framhålla att föreningen inte kommer att ersätta medlemmar som själva har renoverat sina badrum. Vår rekommendation är att avvakta med renovering av badrum till dess att stamrenovering/byte utförs.

*CB*

För de närmsta tio åren planeras främst asfaltering av kör- och gångvägar, byte av entrépartier samt fönster.

### **Ekonomi**

*Notera att beloppen nedan är avrundade till jämna tusental.*

Årets resultat blev 2 780 000 kr, jämfört med 2 904 000 kr förra året.

Resultat efter disposition av underhåll blev 2 619 000 kr, jämfört med 2 989 000 kr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den 31 augusti 2020 var behållningen 9 180 000 kr.

Under året har föreningen tagit ett lån på 10 000 000 kr för att finansiera stambytet, se not 8.

Den 1 januari 2020 höjdes avgifterna med 3 %.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna per 1 januari 2021 med 3 %.

### **Föreningsfrågor**

Föreningen har haft en extrastämma den 20 februari 2020 med anledning av stambytet där 68 röstberättigade medlemmar deltog (9 via fullmakt). Här efter följde den ordinarie föreningsstämman efter kort uppehåll. Vid denna deltog 62 röstberättigade medlemmar (varav 7 via fullmakt).

### **Styrelse**

Årsstämman beslutade att styrelsen ska bestå av 5 ledamöter.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Sven Andersson, ordförande  
Lars Henriksson  
Åke Henriksson  
Roger Karlsson

Vid årsstämman omvaldes även ledamoten Johanna Larsson, men avgick under maj 2020 då hon flyttat till annan ort.

Styrelsen har haft 13 protokollförda sammanträden under räkenskapsåret.

### **Revisorer**

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

### **Information**

Föreningen har haft informationsmöte (4 februari 2020) avseende stambytet. Utöver detta har informationsmaterial angående stambytesprojektet delats ut vid 2 olika tillfällen. Nyhetsbrev och kallelse har delats ut under året.

### **Mål för verksamheten**

HSB Brf Palsternackan har som mål att vara det bästa alternativet på bostadsmarknaden med en engagerad, kompetent och tillgänglig styrelse.



## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat & ställning

### Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 139 och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 135. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	7 127	6 931	6 725	6 495
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 780	2 904	2 572	1 946
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	2 619	2 989	2 415	1 932
Soliditet (%)	56%	92%	84%	79%
Årsavgift (kr/kvm)	795	772	757	735
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	478	349	364	367
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	197	153		
Lån (kr/kvm)	1 132	-	156	167
Räntekänslighet i %	1,46%	0%		
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	12 433	12 797	11 801	10 568

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 bara på boendeytan. Övriga nyckeltal beräknas på bostads- och lokalytan som är på 8832 kvm. Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	490 000		3 339 149	10 009 838	2 903 807
Disposition enligt stämmobeslut				2 903 807	-2 903 807
Till fond för yttre underhåll			232 000	-232 000	
Från fond för yttre underhåll			-70 945	70 945	
Årets resultat					2 780 179
<b>Vid årets slut</b>	<b>490 000</b>		<b>3 500 204</b>	<b>12 752 590</b>	<b>2 780 179</b>

*CB*

### **Resultat efter disposition av underhåll**

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	2 780 179	2 903 807
Från fond för yttre underhåll*	70 945	325 234
Till fond för yttre underhåll**	-232 000	-240 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>2 619 124</b>	<b>2 989 041</b>

\* 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	12 752 590,00
Årets resultat	2 780 178,86
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>15 532 768,86</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	7 127 361	6 931 258
Övriga rörelseintäkter		671 038	19 569
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>7 798 399</b>	<b>6 950 827</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-4 224 618	-3 086 459
Planerat underhåll		-70 945	-325 234
Övriga externa kostnader	3	-364 045	-324 384
Personalkostnader och arvoden	4	-131 504	-107 007
Avskrivningar		-205 832	-213 608
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-4 996 944</b>	<b>-4 056 692</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 801 455</b>	<b>2 894 135</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 791	9 672
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 067	-
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-21 276</b>	<b>9 672</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 780 179</b>	<b>2 903 807</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 780 179</b>	<b>2 903 807</b>

*er*

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	10 745 569	10 872 536
Pågående nyanläggningar		14 985 527	129 057
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 731 096</b>	<b>11 001 593</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 731 596</b>	<b>11 002 093</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	7	16 439	49 792
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		9 179 704	6 942 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 628	137 202
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>9 252 771</b>	<b>7 129 115</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 252 771</b>	<b>7 129 115</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 984 367</b>	<b>18 131 208</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		490 000	490 000
Fond för yttre underhåll		3 500 204	3 339 150
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 990 204</b>	<b>3 829 150</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst		12 752 590	10 009 838
Årets resultat		2 780 179	2 903 807
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>15 532 769</b>	<b>12 913 645</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 522 973</b>	<b>16 742 795</b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	9 800 000	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 800 000</b>	<b>-</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	200 000	-
Leverantörsskulder		4 403 297	335 333
Aktuella skatteskulder		23 338	17 429
Fond för inre underhåll	9	388 043	402 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		646 716	632 755
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 661 394</b>	<b>1 388 413</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>15 461 394</b>	<b>1 388 413</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 984 367</b>	<b>18 131 208</b>

## NOTER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

### Intäktsredovisning

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	1,02%
- Om- och tillbyggnader	5 & 10 %

### 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 21,4 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar.

### 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

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	6 839 920	6 640 728
Hyror	287 441	290 530
	<u>7 127 361</u>	<u>6 931 258</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	671 038	19 569
	<u>671 038</u>	<u>19 569</u>
<b>Summa</b>	<b>7 798 399</b>	<b>6 950 827</b>

Den 1 januari 2020 höjdes avgifterna med 3 %. Övriga intäkter gäller främst ersättning från Länsförsäkringar.

## Not 2 Drift

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Ei	167 561	156 833
Uppvärmning	1 023 272	956 352
Vatten	550 318	237 917
Renhållning	108 158	109 028
Löpande underhåll	977 789	255 483
Fastighetservice	1 015 385	1 001 150
Fastighetsförsäkring	121 261	116 181
Kommunikation	54 920	54 113
Fastighetsavgift/-skatt	205 954	199 402
<b>Summa</b>	<b>4 224 618</b>	<b>3 086 459</b>

Kostnaderna för löpande underhåll är mycket större än föregående år. Anledningen är ett stort underhåll pga brand, på ca 650.000 kr, som också föreningen har fått ersättning för av försäkringsbolag.

## Fastighetsavgift och -skatt

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Fastighetsavgift	180 054	173 502
Fastighetsskatt	25 900	25 900
<b>Summa</b>	<b>205 954</b>	<b>199 402</b>

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. För föreningen beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Kreditupplysning	425	800
Kontorsmaterial	7 572	2 599
Förvaltningskostnader	264 459	210 134
Lagsökningskostnader	2 045	2 551
Advokatkostnader	12 500	-
Arvode extern revisor	12 700	12 400
Medlemsavgifter	64 344	95 900
<b>Summa</b>	<b>364 045</b>	<b>324 384</b>

### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Styrelse	88 226	71 503
Milersättning	421	315
Föreningsvald revisor	8 574	7 060
Valberedning	12 003	9 885
Sociala kostnader	22 280	18 244
<b>Summa</b>	<b>131 504</b>	<b>107 007</b>

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelse, föreningsvald revisor och valberedning med sammanlagt 2 inkomstbasbelopp.

### Not 5 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	20 131 548	20 131 548
Årets investeringar (vägbom)	78 865	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	20 210 413	20 131 548
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 014 013	-9 800 405
Årets avskrivningar	-205 832	-213 608
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 219 845	-10 014 013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	755 000	755 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	755 000	755 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 745 568</b>	<b>10 872 535</b>
varav byggnader	9 990 568	10 117 536
varav mark	755 000	755 000

Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är 205 832 kr.

I tidigare om- och tillbyggnader ingick följande:

- Cykelförråd år 2015
- Balkonger år 2013
- Elsystem år 2007
- Postboxar år 2007
- Sophus år 1993
- Badrum år 1992
- Kabel-TV år 1988
- Fönsterbyte år 1985
- Garage år 1988, 1986 och 1977

**Taxeringsvärden på fastigheter**

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	71 000 000	38 000 000	109 000 000
Hyreshus lokaler	1 109 000	1 481 000	2 590 000
<b>Summa</b>	<b>72 109 000</b>	<b>39 481 000</b>	<b>111 590 000</b>

**Pågående nyanläggning**

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början	129 057	
Årets anskaffningar	14 856 470	129 057
Överfört till om- och tillbyggnader	-	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>14 985 527</b>	<b>129 057</b>

Årets anskaffningar avser projekt stambyte/badrumrenovering. Projektet beräknas slutföras under 2021 och slutlig kostnad beräknas till ca 57 Mkr.

**Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2020-08-31	2019-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 7 Övriga fordringar**

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	16 439	49 792
<b>Summa</b>	<b>16 439</b>	<b>49 792</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-08-31	2019-08-31
Stadshypotek	1,14%	2028-06-01	2028-06-01	10 000 000	-
<b>Summa</b>				<b>10 000 000</b>	<b>-</b>

varav kortfristig del

200 000

varav långfristig del

9 800 000

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

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 9 000 000 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

**Ställda säkerheter till kreditinstitut**

	2020-08-31	2019-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	10 983 000	10 983 000
Varav obelånade	-	-10 983 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>10 983 000</b>	<b>-</b>

**Not 9 Fond för inre underhåll**

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början	402 896	467 728
Uttag under året	-14 853	-64 832
<b>Vid årets slut</b>	<b>388 043</b>	<b>402 896</b>



## Underskrifter

Helsingborg, 2020-11-19



Sven Andersson



Lars Henriksson



Roger Karlsson



Åke Henriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 3-12-2020



Bo Olsson  
Av föreningen vald revisor



Camilla Bakklund  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Palsternackan i Helsingborg, org.nr. 743000-3124

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Palsternackan i Helsingborg för räkenskapsåret 20190901-20200831.

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 2020 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 revisionsred 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 revisorsred 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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. 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 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 Palsternackan i Helsingborg för räkenskapsåret 20190901-20200831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

Helsingborg den 3 / 12 / 2020



Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bo Olsson  
Av föreningen vald revisor



# INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

## Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

**Förvaltningsberättelse** är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

**Resultaträkning** är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

**Balansräkning** är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

**Noter** är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

## Ekonomisk ordlista

**Amortering** är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

**Anläggningstillgångar** är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

**Avskrivning** görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

**Balanserat resultat** är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

**Balansomslutning** är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

**Basbelopp/prisbasbelopp** fastställs av regeringen en gång om året.

**Budget** är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

**Driftskostnader** är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

**Eget kapital** utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

**Fastighetsavgift** beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

**Fastighetsskatt** beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

**Finansiella intäkter** är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

**Finansiella kostnader** är t.ex. räntekostnader på banklån.

**Fond för yttre underhåll** enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

**Fordringar** är pengar som någon är skyldig föreningen.

**Kortfristiga skulder** betalas inom ett år.

**Kassa och bank** är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

**Likviditet** är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

**Långfristiga skulder** betalas först efter ett eller flera år.

**Löpande underhåll** är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

**Nettoomsättning** är föreningens samlade intäkter under en viss period.

**Omsättningstillgångar** är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

**Planerat underhåll** framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

**Räkenskapsår** är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

**Sociala avgifter** betalas på arvoden och löner.

**Soliditet** visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

**Årsavgiften** ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

**Överlåtelsevärde i genomsnitt** är det genomsnittliga pris per kvm som betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne