

ÅRSREDOVISNING 2020/2021

HSB Bostadsrättsförening

Palsternackan

i Helsingborg



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.

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 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 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 2020-09-01 - 2021-08-31.

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 under våren 2021. Fastigheten är i gott skick och underhållsbehovet följer underhållsplanen. Underhållsplanen är uppdaterad under året.

Under året har stambyte-badrensrenoveringsprojektet fortsatt. Även byte av kulvertledning samt bottenavlopp har gjorts. Stambytesprojektet planeras slutföras under 2021. Enligt dagens kostnads kalkyl kan denna åtgärd beräknas uppgå till cirka 62,5 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.

För de närmsta tio åren planeras främst:

- asfaltering av kör- och gångvägar
- installation av ladd stolpar
- byte av tvätt utrustning
- uppgradering av portautomatik, passage och bokningssystem

Ekonomi

Notera att beloppen nedan är avrundade till jämna tusental.

Årets resultat blev 2 643 000 kr, jämfört med 2 780 000 kr förra året.

Resultat efter disposition av underhåll blev 2 404 000 kr, jämfört med 2 619 000 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 2021 var behållningen 10 755 000 kr.

Under året har föreningen tagit 4 lån på totalt 40 000 000 kr för att finansiera stambytet, se not 8.

Den 1 januari 2021 höjdes avgifterna med 3 %.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna per 1 januari 2022 med 3 %.

Föreningsfrågor

Föreningen hade en digital föreningsstämma den 9 februari 2021. Vid denna deltog 39 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Årsstämman beslutade att styrelsen ska bestå av 5 ledamöter.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Sven Andersson, ordförande
 Lars Henriksson
 Mats Nilsson
 Kristian Hansson
 Johan Badenfelt

Styrelsen har haft 8 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

Informationsmaterial angående stambytesprojektet har löpande delats ut under året. 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 19 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 135 och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 140. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	7 318	7 127	6 931	6 725
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 643	2 780	2 904	2 572
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	2 404	2 619	2 989	2 415
Soliditet (%)	29%	56%	92%	84%
Årsavgift (kr/kvm)	819	795	772	757
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	437	478	349	364
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	205	197	153	-
Lån (kr/kvm)	5 605	1 132	-	156
Räntekänslighet i %	7%	1,46%	0%	
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	15 305	12 433	12 797	11 801

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		3 500 204	12 752 590	2 780 179
Disposition enligt stämmobeslut				2 780 179	-2 780 179
Till fond för yttre underhåll			269 000	-269 000	
Från fond för yttre underhåll			-30 304	30 304	
Årets resultat					2 643 122
Vid årets slut	490 000		3 738 900	15 294 073	2 643 122

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	2 643 122	2 780 179
Från fond för yttre underhåll*	30 304	70 945
Till fond för yttre underhåll**	-269 000	-232 000
Resultat efter disposition av underhåll	2 404 426	2 619 124

* 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	15 294 073,00
Årets resultat	<u>2 643 121,36</u>
Balanseras i ny räkning	17 937 194,36

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	7 318 470	7 127 361
Övriga rörelseintäkter		159 885	671 038
Summa rörelsens intäkter		7 478 355	7 798 399
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 861 447	-4 224 618
Planerat underhåll		-30 304	-70 945
Övriga externa kostnader	3	-341 587	-364 045
Personalkostnader och arvoden	4	-135 950	-131 504
Avskrivningar		-205 832	-205 832
Summa rörelsens kostnader		-4 575 120	-4 996 944
Rörelseresultat		2 903 235	2 801 455
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 024	2 791
Räntekostnader och liknande resultatposter		-265 137	-24 067
Summa finansiella poster		-260 113	-21 276
Resultat efter finansiella poster		2 643 122	2 780 179
Årets resultat		2 643 122	2 780 179

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-08-31</i>	<i>2020-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	10 539 737	10 745 569
Pågående nyanläggningar		53 883 922	14 985 527
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		64 423 659	25 731 096
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		64 424 159	25 731 596
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 222	-
Övriga fordringar	7	15 559	16 439
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		10 755 106	9 179 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 179	56 628
Summa kortfristiga fordringar		10 854 066	9 252 771
Summa omsättningstillgångar		10 854 066	9 252 771
SUMMA TILLGÅNGAR		75 278 225	34 984 367

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-08-31</i>	<i>2020-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		490 000	490 000
Fond för yttre underhåll		3 738 900	3 500 203
Summa bundet eget kapital		4 228 900	3 990 203
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		15 294 073	12 752 590
Årets resultat		2 643 122	2 780 179
Summa fritt eget kapital		17 937 195	15 532 769
Summa eget kapital		22 166 095	19 522 972
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	48 500 000	9 800 000
Summa långfristiga skulder		48 500 000	9 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	1 000 000	200 000
Leverantörsskulder		2 599 510	4 403 297
Aktuella skatteskulder		14 446	23 338
Fond för inre underhåll	9	253 568	388 044
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		744 606	646 716
Summa kortfristiga skulder		4 612 130	5 661 395
Summa skulder		53 112 130	15 461 395
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 278 225	34 984 367

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	1,02%
- 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

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	7 045 284	6 839 920
Hyror	273 186	287 441
	<u>7 318 470</u>	<u>7 127 361</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	159 885	671 038
	<u>159 885</u>	<u>671 038</u>
Summa	7 478 355	7 798 399

Den 1 januari 2021 höjdes avgifterna med 3 %. Övriga intäkter gäller främst ersättning från Länsförsäkringar.

Not 2 Drift

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Energi (el & värme sammanslaget sedan 2021)	1 402 220	167 561
Uppvärmning	-	1 023 272
Vatten	410 951	550 318
Renhållning	125 858	108 158
Löpande underhåll	537 041	977 789
Fastighetsservice	997 300	1 015 385
Fastighetsförsäkring	123 389	121 261
Kommunikation	54 953	54 920
Fastighetsavgift/-skatt	209 735	205 954
Summa	3 861 447	4 224 618

Kostnaderna för löpande underhåll är mycket lägre än föregående år. Föregående år fanns ett stort underhåll 2019-2020 pga brand, på ca 650.000 kr, som också föreningen har fått ersättning för av försäkringsbolag.

Fastighetsavgift och -skatt

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Fastighetsavgift	183 834	180 054
Fastighetsskatt	25 900	25 900
Summa	209 734	205 954

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

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Kreditupplysning	225	425
Kontorsmaterial	-	7 572
Förvaltningskostnader	271 472	264 459
Lagsökningskostnader	149	2 045
Advokatkostnader	4 750	12 500
Arvode extern revisor	13 175	12 700
Medlemsavgifter	51 816	64 344
Summa	341 587	364 045

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Styrelse	91 230	88 226
Milersättning	-	421
Föreningsvald revisor	10 125	8 574
Valberedning	11 788	12 003
Sociala kostnader	22 807	22 280
Summa	135 950	131 504

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

Not 5 Byggnader och mark

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	20 210 413	20 131 548
Årets investeringar		78 865
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	20 210 413	20 210 413
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 219 845	-10 014 013
Årets avskrivningar	-205 832	-205 832
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 425 677	-10 219 845
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	755 000	755 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	755 000	755 000
Utgående redovisat värde	10 539 736	10 745 568
varav byggnader	9 784 736	9 990 569
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:

- Vågbom år 2020
- 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
Summa	72 109 000	39 481 000	111 590 000

Pågående nyanläggning

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början	14 985 527	129 057
Årets anskaffningar	38 898 395	14 856 470
Överfört till om- och tillbyggnader	-	-
Vid årets slut	53 883 922	14 985 527

Årets anskaffningar avser projekt stambyte/badrumrensning. Projektet beräknas slutföras under 2021 och slutlig kostnad beräknas till ca 62,5 Mkr.

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-08-31	2020-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 7 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	15 559	16 439
Summa	15 559	16 439

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2021-08-31	2020-08-31
Stadshypotek	1,14%	2028-06-01	2028-06-01	9 800 000	10 000 000
Stadshypotek	0,73%	2025-09-30	2025-09-30	9 850 000	-
Stadshypotek	0,65%	2024-12-30	2024-12-30	9 900 000	-
Stadshypotek	0,67%	2024-03-30	2024-03-30	9 950 000	-
Stadshypotek	0,55%	2023-06-01	2023-06-01	10 000 000	-
Summa				49 500 000	10 000 000
varav kortfristig del				1 000 000	200 000
varav långfristig del				48 500 000	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 44 500 000 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Uttaga fastighetsinteckningar	40 000 000	10 983 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	40 000 000	10 983 000

Not 9 Fond för inre underhåll

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början	388 044	402 896
Uttag under året	-134 476	-14 853
Vid årets slut	253 568	388 043

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg, 2021-12-07

Sven Andersson

Lars Henriksson

Johan Badenfelt

Mats Nilsson

Kristian Hansson

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

Bo Olsson
Av föreningen vald revisor

Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557459143284

Dokument

164 Palsternackan årsredovisning 2021 signering.pdf

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2021-12-08 20:48:15 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2021-12-17 14:53:42 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Sven Andersson (SA)

Svena.hbg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SVEN ÅKE CHRISTER ANDERSSON"

Signerade 2021-12-09 08:54:05 CET (+0100)

Lars Henriksson (LH)

oxcartswede@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS HENRIKSSON"

Signerade 2021-12-09 07:44:07 CET (+0100)

Kristian Hansson (KH)

KristianHansson1987@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRISTIAN HANSSON"

Signerade 2021-12-09 00:06:05 CET (+0100)

Mats Nilsson (MN)

Mats.Nilsson@Sweco.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS NILSSON"

Signerade 2021-12-13 09:42:48 CET (+0100)

Johan Badenfelt (JB)

BadenfeltJ@gmail.com

Bo Olsson (BO)

bo88elce@gmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557459143284



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN BADENFELT"
Signerade 2021-12-16 08:43:13 CET (+0100)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO
OLSSON"
Signerade 2021-12-09 10:11:10 CET (+0100)*

Per-Erik Gillberg (PG)
per-erik.gillberg@borevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Gillberg"
Signerade 2021-12-17 14:53:42 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 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 2020/2021 - 2021/0831.

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 2021 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 Revisorers utsett av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorernas ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsett 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.

Revisor utsett av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorernas 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 20200901 - 20210831 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 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 försummelse 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Olsson
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557459143382

Dokument

164 Palsternackan RB digital sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2021-12-08 20:52:48 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2021-12-17 14:53:19 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Bo Olsson (BO)

bo88elce@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO
OLSSON"

Signerade 2021-12-09 10:13:16 CET (+0100)

Per-Erik Gillberg (PG)

per-erik.gillberg@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Gillberg"

Signerade 2021-12-17 14:53:19 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>



ANTECKNINGAR

Lined writing area consisting of approximately 22 horizontal lines for notes.

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