



HSB Brf Palsternackan

# ÅRSREDOVISNING

2022-2023

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 marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

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

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida [hsbnvs.se](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 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229). Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Palsternackan 17, inklusive marken, 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 125 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 8 560 kvm, 23 mindre lokaler med en totalyta på 278,5 kvm (varav en används som områdeskontor), 54 garage och 60 parkeringsplatser. Dessutom finns ett antal cykelplatser i garage. Föreningen har även en föreningslokal.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 17 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 investerat i/byggt 10 laddstolpar (2023), cykelförråd (2015), renoverat balkonger (2013), bytt elsystem (2007) samt installerat postboxar (2007).

Under räkenskapsår 2022 har föreningen avslutat stambyte med badrumsrenovering.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skåne under våren 2023. Fastigheten är i gott skick och underhållsbehovet följer underhållsplanen. Underhållsplanen har uppdaterats under året.

Under året har följande underhållsåtgärder utförts:

- 10 Laddplatser har iordningställt och finns tillgängliga att hyras av medlemmar.
- Belysning inom området har kompletterats och uppdaterats med LED belysningar.

För de närmsta tio åren planeras främst:

- Planering för uppdatering av området har påbörjats och beräknas kunna ske i viss omfattning under 2024.
- Asfaltering av områdets kör- och gångvägar
- Byte av infartsgrind till parkeringsområdet på Kristinelundsgatan.
- Översyn och uppfräschning av lekplatsen.
- Byte av tvätt utrustning

**Ekonomi**

Årets resultat blev 1 776 713 kr, jämfört med 1 783 154 kr förra året. Under föregående år har föreningens projekt med stambyte och badrumsrenovering slutredovisats. Investeringen skrivs av på 50 år.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den 31 augusti 2023 var behållningen 3 876 935 kr.

Under året har föreningen extraamorterat med ca 4 Mkr.

Den 1 januari 2023 höjdes avgifterna med 4 %.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna per 1 januari 2024 med 4,5 %.

**Föreningsfrågor**

Föreningen höll Fysisk föreningsstämma den 31 januari med 35 närvarande medlemmar, varav 31 var röstberättigade.

**Styrelse**

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

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

**Revisorer**

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

**Information**

- Nyhetsbrev och kallelse till stämma har delats ut under året.
- Föreningen anordnade en uppskattad Gårds o Grill dag den 19 aug, där cirka 60-tal medlemmar och barn deltog.

Avgiften för 2023 höjdes med 4% per 2023-01-01. För 2024 kommer avgiften att höjas med 4,5 % till stor del beroende av det ökade ränteläget men även för att kompensera för allmänna kostnadshöjningar.

**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 16 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 135 och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 146. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	7 828	7 531	7 318	7 127
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 777	1 783	2 643	2 780
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 821	1 688	2 404	2 619
Soliditet (%)	35	31	29	56
Årsavgift (kr/kvm)	886	852	819	795
Driftskostnader, kr/kvm	368	379	437	478
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	180	165	205	197
Lån (kr/kvm)	5 375	5 933	5 605	1 132
Räntekänslighet i %	6	7	7	1
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	15 828	18 010	15 305	12 433

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 8 838 kvm. Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlätts.

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	490 000		3 834 287	17 841 807	1 783 154
Disposition enligt stämmobeslut				1 783 154	-1 783 154
Till fond för yttre underhåll			391 000	-391 000	
Från fond för yttre underhåll			-435 475	435 475	
Årets resultat					1 776 713
<b>Vid årets slut</b>	<b>490 000</b>		<b>3 789 812</b>	<b>19 669 436</b>	<b>1 776 713</b>

### Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 776 713	1 783 154
Från fond för yttre underhåll*	435 475	204 613
Till fond för yttre underhåll**	-391 000	-300 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>1 821 188</b>	<b>1 687 767</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	19 669 436
Årets resultat	<u>1 776 713</u>
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>21 446 149</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	7 827 866	7 530 871
Övriga rörelseintäkter		100 242	122 760
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>7 928 108</b>	<b>7 653 631</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-3 248 832	-3 349 310
Planerat underhåll		-435 475	-204 613
Övriga externa kostnader	3	-377 521	-309 347
Personalkostnader och arvoden	4	-141 102	-140 561
Avskrivningar		-1 498 265	-1 486 693
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-5 701 195</b>	<b>-5 490 524</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 226 913</b>	<b>2 163 107</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 137	3 738
Räntekostnader och liknande resultatposter		-458 337	-383 691
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-450 200</b>	<b>-379 953</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 776 713</b>	<b>1 783 154</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 776 713</b>	<b>1 783 154</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	70 276 268	71 658 813
Pågående nyanläggningar		3 713	-
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>70 279 981</b>	<b>71 658 813</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>70 280 481</b>	<b>71 659 313</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	37 960
Övriga fordringar	7	116 615	19 397
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		3 876 935	5 483 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 871	215 739
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 054 421</b>	<b>5 756 360</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 054 421</b>	<b>5 756 360</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>74 334 902</b>	<b>77 415 673</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</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		3 789 812	3 834 287
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 279 812</b>	<b>4 324 287</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst		19 669 436	17 841 807
Årets resultat		1 776 713	1 783 154
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>21 446 149</b>	<b>19 624 961</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 725 961</b>	<b>23 949 248</b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	37 150 000	37 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 150 000</b>	<b>37 900 000</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	10 350 000	14 540 000
Leverantörsskulder		163 540	259 314
Aktuella skatteskulder		18 965	10 145
Övriga skulder		-	2 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		926 436	753 999
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 458 941</b>	<b>15 566 425</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>48 608 941</b>	<b>53 466 425</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>74 334 902</b>	<b>77 415 673</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	1,80 %
- 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 20,6 % 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

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	7 485 144	7 238 138
IMD	3 993	
Hyror	338 729	292 733
	<u>7 827 866</u>	<u>7 530 871</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	100 242	122 760
	<u>100 242</u>	<u>122 760</u>
<b>Summa</b>	<b>7 928 108</b>	<b>7 653 631</b>

Den 1 januari 2023 höjdes avgifterna med 4 %. Övriga intäkter avser främst ersättning från Länsförsäkringar. IMD intäkter avser laddstolpar individuell mätning.

### Not 2 Drift

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Energi	298 411	1 135 434
Uppvärmning (uppdelning på el och fjärrvärme sedan 2023)	913 597	-
Vatten	375 734	318 493
Renhållning	109 964	137 797
Löpande underhåll	131 311	368 891
Fastighetsservice	998 507	992 363
Fastighetsförsäkring	135 384	127 119
Kommunikation	59 290	51 400
Fastighetsavgift/-skatt	226 634	217 813
<b>Summa</b>	<b>3 248 832</b>	<b>3 349 310</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Förvaltningskostnader	267 458	225 116
Lagsökningskostnader	-	867
Advokatkostnader	8 735	-
Arvode extern revisor	17 625	17 625
Medlemsavgifter	83 703	65 739
<b>Summa</b>	<b>377 521</b>	<b>309 347</b>

### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Styrelse	118 665	106 175
Föreningsvald revisor	-	5 115
Valberedning	2 524	9 744
Sociala kostnader	19 913	19 527
<b>Summa</b>	<b>141 102</b>	<b>140 561</b>

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelse och valberedning med sammanlagt 2 inkomstbasbelopp. Föreningsvald revisor är Borevision och denna kostnad redovisas i not 3. Föreningen har inga anställda.

## Not 5 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	80 953 779	20 210 413
Årets investeringar, 10 laddstolpar	115 720	62 246 451
Årets investeringar (se nedan för 2022)	-	359 319
Årets avyttringar/utrangeringar	-	-1 862 404
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	81 069 499	80 953 779
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 049 965	-10 425 677
Årets avskrivningar	-1 498 265	-1 486 693
Årets återföring avskrivningar	-	1 862 404
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 548 230	-10 049 966
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	755 000	755 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	755 000	755 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>70 276 269</b>	<b>71 658 813</b>
varav byggnader	69 521 267	70 903 813
varav mark	755 000	755 000

Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är 1 498 265 kr.

I tidigare om- och tillbyggnader ingick följande:

- Stambyte 2022
- Installation taggsystem och dörrautomatik 2022
- Väg bom 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	84 000 000	34 000 000	118 000 000
Hyreshus lokaler	1 346 000	1 296 000	2 642 000
<b>Summa</b>	<b>85 346 000</b>	<b>35 296 000</b>	<b>120 642 000</b>

### Pågående nyanläggning

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början	-	53 883 922
Årets anskaffningar laddstolpar	115 720	8 362 529
Årets anskaffningar utemiljö	3 713	-
Överfört till byggnader	-	-62 246 451
Överfört till om- och tillbyggnader	-115 720	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 713</b>	<b>-</b>

Föregående års anskaffningar avser projekt stambyte/badroomsrenovering. Projektet har slutförts under föregående räkenskapsåret och ingår i noten byggnader och mark. Årets investeringar avseende laddstolpar skrivs av på 10 år. Vad som kommer göras i Projektet för utemiljön är osäkert i nuläget.



### Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	91 205	19 397
Ingående moms fordran SKV	25 410	-
<b>Summa</b>	<b>116 615</b>	<b>19 397</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-08-31	2022-08-31
Stadshypotek	1,14%	2028-06-01	2028-06-01	9 400 000	9 600 000
Stadshypotek	0,73%	2025-09-30	2025-09-30	9 450 000	9 650 000
Stadshypotek	0,65%	2024-12-30	2024-12-30	9 500 000	9 700 000
Stadshypotek	0,67%	2024-03-30	2024-03-30	9 550 000	9 750 000
Stadshypotek	4,04%	2026-06-01	2026-06-01	9 600 000	9 800 000
Stadshypotek	0,54 %	2022-10-30	2022-10-30	-	3 940 000
<b>Summa</b>				<b>47 500 000</b>	<b>52 440 000</b>
varav kortfristig del				10 350 000	14 540 000
varav långfristig del				37 150 000	37 900 000

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 42 500 000 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

### Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	53 400 000	53 400 000
Varav obelånade	-	-
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>53 400 000</b>	<b>53 400 000</b>

### Not 9 Fond för inre underhåll

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början	-	253 568
Uttag under året	-	-253 568
<b>Vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Inre fond är avslutad.

## Digitala underskrifter

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

Helsingborg

Sven Andersson

Lars Henriksson

Johan Badenfelt

Mats Nilsson

Kristian Hansson

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

Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557506234161

## Dokument

**164 Palsternackan årsredovisning 2023 signering.pdf**

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2023-12-06 10:43:03 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-12-13 10:22:44 CET (+0100)

## Initierare

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

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

**Sven Andersson (SA)**

Svena.hbg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"SVEN ÅKE CHRISTER ANDERSSON"

Signerade 2023-12-06 11:03:25 CET (+0100)

**Lars Henriksson (LH)**

oxcartswede@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LARS HENRIKSSON"

Signerade 2023-12-07 10:19:06 CET (+0100)

**Kristian Hansson (KH)**

Kristian.Hansson1987@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"KRISTIAN HANSSON"

Signerade 2023-12-12 17:00:46 CET (+0100)

**Mats Nilsson (MN)**

Mats.Nilsson@Sweco.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MATS NILSSON"

Signerade 2023-12-06 12:11:06 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557506234161

Johan Badenfelt (JB)  
*Badenfelt.J@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHAN BADENFELT"  
Signerade 2023-12-06 16:32:01 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AFRODITA DORINA CRISTEA"  
Signerade 2023-12-13 09:49:02 CET (+0100)

Thaha Osman (TO)  
*thaha.osman@borevision.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"THAHA OSMAN"  
Signerade 2023-12-13 10:22:44 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 2022-09-01--2023-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 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 avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Palsternackan i Helsingborg för räkenskapsåret 2022-09-01--2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

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

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

## AFRODITA DORINA CRISTEA

Internrevisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19690709xxxx

IP: 83.191.xxx.xxx

2023-12-13 08:47:45 UTC



## THAHA OSMAN

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19950302xxxx

IP: 212.247.xxx.xxx

2023-12-13 09:21:40 UTC



Penneo dokumentnyckel: W0XFX-H6OMD-1Y0WE-58ZLF-QWEA2-Q0HYN

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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



# ORDLISTA

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

## Förvaltningsberättelsen

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

## Resultaträkningen

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

## Avskrivningar

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

## Balansräkningen

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

resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

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

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

## Likviditet

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

## Slutligen

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











**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne