



ÅRSREDOVISNING 2021-2022

HSB Brf Bagargården i Helsingborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går årsavgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

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

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Bagargården i Helsingborg, 716406-8855 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Ryssland Norra 31, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har sitt säte i Helsingborg. Adress är Södra Tvärgatan 1-7, Hantverkaregatan 19-25 samt 27 A-B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1979.

Inflyttning skedde under år 1983. Föreningen har 125 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 9 974 kvm och 13 förråd till uthyrning med en totalyta på 89 kvm.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum och kök:	1 st
2 rum och kök:	28 st
3 rum och kök:	84 st
4 rum och kök:	12 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Större investeringar

- Utemiljön år 2012.
- Fönsterbyte år 2015.
- Passagesystem och porttelefoni år 2016.
- Hissar 2018, 2019, 2021.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Besiktning har utförts av HSB Skåne 2021-11-15. Underhålls- och investeringsplan är uppdaterad.

Föreningens skyddsrum har inventerats under verksamhetsåret.

Utfört underhåll under året:

- Mätarbyte Hantverkaregatan 27 samt Södra Tvärgatan.
- Inköp och programmering av nya taggar som nu fungerar i både det gamla och nya passagesystemet och skapar en bättre robusthet och stabilitet för alla medlemmar.
- Rensning av hängrännor.
- Cykelgarage har slutförts.

Kommande underhåll:

- Fläktaggregat, energiåtervinning, fjärrvärmecentral, 2023, 2026 och 2031.
- Åtgärder tak, hängrännor, och stuprör år 2026.
- Byte aluminiumdörrar år 2028.
- Entréparti år 2028.
- Målning av trapphus.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 1 577 864 kr, jämfört med 1 523 572 kr förra året.

Under året har cykelgaragen avslutats. Kostnaderna uppgår till 296 599 kr. Posten finns redovisad i balansräkningen under byggnader. Avskrivningstid är 15 år.

Under året har amortering gjort med ca 2,5 mkr.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 1 % från 1 januari 2023.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 februari 2022.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Ingela Andersson, ordförande

Katharina Klintbo

Sören Sava

Jan Johansson

Patrik Andersson

Föreningsvald revisor har varit Tony Henningsson med Enver Kafedzic som suppleant. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har varit BoRevision AB.

Information och aktiviteter:

- Medlemmarna bjöds på sedvanligt julbord på Aurora i december.
- Sedvanliga trädgårdskvällar som avslutats med lättare förtäring.
- Deltagande i Öppna innergårdar där helsingborgare välkomnas in på gården. Vi bjöd på grillad korv, kaffe med kaka samt musik av musicerande medlemmar. Vår gård var mycket välbesökt.
- Skaldjursfest som arrangeras som knytkalas den 20 aug.

Mål:

- Att stärka föreningens identitet på bostadsmarknaden i kommunen ytterligare, genom aktiv och tydlig information till medlemmar och övriga invånare i kommunen, liksom mäklare och kreditinstitut.
- Att aktivt delta i och stödja utvecklingen av Söder som stadsdel.
- Öka trivseln och därmed överlåtelsevärdet genom fortsatt aktivt arbete med frågor kring trygghet, trivsel, trädgård, utemiljö och det första intrycket.
- Genom att alltid ha miljöaspekten i åtanke vid inköp och upphandling arbetar vi aktivt för att minska vår klimatpåverkan.
- Att ha en stabil avgiftsutveckling över tid, vilket innebär kontinuerlig bevakning av samtliga avtal, arbeta aktivt med planerat underhåll, driftoptimering samt arbeta med prognoser och simulering, samt översyn av betalningsströmmar.

Övrigt:

Styrelsen har informerat sig om vad det skulle innebära att växla medlemmarnas elabonnemang till föreningsabonnemang. Då detta kräver en ombyggnad av anläggningen har styrelsen beslutat att avvakta tills det är tid för omläggning av taket och därmed också trolig installation av solceller

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Föregående år var det 8 st. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 148 st, varav 120 st röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	6 433	6 436	6 434	6 416
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 578	1 524	1 605	1 981
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 338	1 539	1 634	1 953
Soliditet (%)	62 %	57 %	53 %	50 %
Årsavgift (kr/kvm)	643	643	643	643
Drift (kr/kvm)	266	252	240	223
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	134	129	114	110
Lån (kr/kvm)	1 622	1 875	2 093	2 254
Räntekänslighet** %	2,5 %	2,9 %	3,3 %	3,5 %
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	19 632	17 507	17 664	17 642

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 %

Förändring Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 744 300	294 700	3 994 238	18 685 845	1 523 572
Disposition enligt stämmobeslut				1 523 572	-1 523 572
Till fond för yttre underhåll			420 000	-420 000	
Från fond för yttre underhåll			-179 870	179 871	
Årets resultat					1 577 864
Vid årets slut	1 744 300	294 700	4 234 368	19 969 288	1 577 864

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	19 969 288,00
Årets resultat	<u>1 577 863,59</u>
Balanseras i ny räkning	21 547 151,59

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		6 433 008	6 435 708
Övriga rörelseintäkter		71 044	79 091
Summa rörelsens intäkter		6 504 052	6 514 799
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 657 057	-2 516 614
Planerat underhåll		-179 870	-405 429
Övriga externa kostnader	3	-313 133	-302 686
Personalkostnader och arvoden	4	-221 232	-202 222
Avskrivningar		-1 317 026	-1 308 639
Summa rörelsens kostnader		-4 688 318	-4 735 590
Rörelseresultat		1 815 734	1 779 209
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 499	1 428
Räntekostnader och liknande resultatposter		-239 369	-257 065
Summa finansiella poster		-237 870	-255 637
Resultat efter finansiella poster		1 577 864	1 523 572
Årets resultat		1 577 864	1 523 572

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	41 696 301	42 712 420
Pågående nyanläggningar	6	-	63 666
Inventarier, verktyg och installationer	7	3 596	7 903
Summa materiella anläggningstillgångar		41 699 897	42 783 989
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		41 700 397	42 784 489
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		10 432	-
Övriga fordringar		5 708	8 945
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 957 833	2 818 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 373	42 475
Summa kortfristiga fordringar		3 018 346	2 869 544
<i>Kassa och bank</i>		21 500	21 500
Summa omsättningstillgångar		3 039 846	2 891 044
SUMMA TILLGÅNGAR		44 740 243	45 675 533

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 744 300	1 744 300
Upplåtelseavgifter		294 700	294 700
Fond för yttre underhåll		4 234 368	3 994 239
Summa bundet eget kapital		6 273 368	6 033 239
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		19 969 288	18 685 845
Årets resultat		1 577 864	1 523 572
Summa fritt eget kapital		21 547 152	20 209 417
Summa eget kapital		27 820 520	26 242 656
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	14 015 321	10 816 528
Summa långfristiga skulder		14 015 321	10 816 528
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	2 166 278	7 882 571
Leverantörsskulder		159 130	168 545
Aktuella skatteskulder		11 452	20 000
Övriga skulder		32 537	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		535 005	545 233
Summa kortfristiga skulder		2 904 402	8 616 349
Summa skulder		16 919 723	19 432 877
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 740 243	45 675 533

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 viktnad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
- Byggnader	2,1 %
- Inventarier, verktyg och installationer	20 & 33 %

Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Not 1 Rörelsens intäkter

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	6 413 184	6 413 184
Hyror	19 824	22 524
	<u>6 433 008</u>	<u>6 435 708</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	50 920	65 959
Övriga intäkter	20 124	13 132
	<u>71 044</u>	<u>79 091</u>
Summa	6 504 052	6 514 799

Övriga avgifter avser bla. avgifter för andrahandsuthyrning.

Not 2 Drift

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Energi	915 979	913 422
Vatten	415 944	374 896
Renhållning	161 340	133 315
Löpande underhåll	480 107	407 563
Fastighetsservice/fastighetsförvaltning	289 119	302 776
Fastighetsförsäkring	131 220	127 254
Kommunikation	72 232	73 874
Fastighetsavgift/-skatt	191 116	183 514
Summa	2 657 057	2 516 614

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Kreditupplysning	-	450
Förvaltningskostnader	205 126	197 908
Juristkostnader	-	19 356
Arvode extern revisor	13 250	13 750
Medlemsverksamhet	94 757	71 222
Summa	313 133	302 686

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Övriga ersättningar för utfört arbete	48 220	30 055
Styrelse	119 874	118 749
Ersättning utöver styrelsearbete	10 880	13 320
Föreningsvald revisor	3 500	3 500
Valberedning	4 500	4 500
Sociala kostnader	34 258	32 098
Summa	221 232	202 222

Föreningen har inte haft någon anställd personal. Enligt stämmobeslut är arvodet 3 prisbasbelopp. (2022 är prisbasbeloppet 48 200 kr). Styrelsen har beslutat att inte använda det rörliga arvodet på ett halvt basbelopp.

Not 5 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	61 467 690	60 689 370
Årets investeringar, cykelgarage	296 599	778 320
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	61 764 289	61 467 690
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 933 270	-21 640 325
Årets avskrivningar	-1 312 718	-1 292 945
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 245 988	-22 933 270
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 178 000	4 178 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 178 000	4 178 000
Utgående redovisat värde	41 696 301	42 712 420
varav byggnader	37 518 301	38 534 420
varav mark	4 178 000	4 178 000

I det ingående ackumulerade anskaffningsvärde ingår tidigare erhållna skyddsrumsbidrag på 720 901 kr.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	107 000 000	49 000 000	156 000 000
Hyreshus lokaler	124 000		124 000
Summa	107 124 000	49 000 000	156 124 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början	63 666	222 048
Årets anskaffningar, hissar och porttelefon	-	556 273
Årets anskaffningar cykelförråd	232 933	63 666
Överfört till byggnader	-296 599	-778 321
Vid årets slut	-	63 666

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	258 203	258 203
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	258 203	258 203
Ingående ackumulerade avskrivningar	-250 300	-234 606
Årets avskrivningar	-4 307	-15 694
Utgående ackumulerade avskrivningar	-254 607	-250 300
Utgående redovisat värde	3 596	7 903

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-08-31	2021-08-31
Stadshypotek AB	1,35 %	2021-12-30	2021-12-30	-	1 232 500
Stadshypotek AB	1,21 %	2023-03-01	2023-03-01	875 028	1 275 028
Stadshypotek AB	1,46 %	2022-10-30	2022-10-30	531 250	656 250
Stadshypotek AB	2,43 %	2027-03-30	2027-03-30	5 365 071	5 465 071
Stadshypotek AB	1,61 %	2023-10-30	2023-10-30	4 960 000	5 120 000
Stadshypotek AB	0,72 %	2025-12-30	2025-12-30	1 147 500	1 282 500
Stadshypotek AB	0,89 %	2026-03-30	2026-03-30	3 302 750	3 667 750
Summa				16 181 599	18 699 099
varav kortfristig del				2 166 278	7 882 571
varav långfristig del				14 015 321	10 816 528

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 ska den del av lånen som förfaller inom ett år redovisas som kort skuld. Även amorteringar för kommande år redovisas som kortfristig skuld.

Beräknad skuld om fem år är ca 10 Mkr med nuvarande planmässiga amortering.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	50 410 000	50 410 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	50 410 000	50 410 000

Underskrifter

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg

Ingela Andersson

Katharina Klintbo

Sören Sava

Jan Johansson

Patrik Andersson

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

Tony Henningsson
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557481726104

Dokument

185 Bagargården digital signering.pdf

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2022-11-18 11:47:56 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2022-11-28 09:29:30 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Ingela Andersson (IA)

ingelaandersson51@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ingela Britt-Marie Andersson"

Signerade 2022-11-18 12:10:53 CET (+0100)

Katharina Klintbo (KK)

katharina.klintbo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KATHARINA KLINTBO"

Signerade 2022-11-19 09:35:29 CET (+0100)

Sören Sava (SS)

soren.sawa@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SÖREN SAWA"

Signerade 2022-11-18 13:07:16 CET (+0100)

Jan Johansson (JJ)

jan_johansson71@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan-
Ingvar Johansson"

Signerade 2022-11-24 10:28:16 CET (+0100)

Patrik Andersson (PA)

Patrik.andersson@dambalah.se

Tony Henningsson (TH)

gert.turisten@gmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557481726104



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK ANDERSSON"
Signerade 2022-11-24 10:00:41 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GERT TONNY HENNINGSSON"
Signerade 2022-11-24 13:44:26 CET (+0100)

Alexandra Ong (AO)
alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA
MAN ALEXANDRA ONG"
Signerade 2022-11-28 09:29:30 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 Bagargården i Helsingborg, org.nr. 716406-8855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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 Bagargården i Helsingborg för räkenskapsåret 2021-09-01-2022-08-31 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 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 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

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tony Henningsson
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557481727168

Dokument

185 Bagargården Revisionsberättelse .pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2022-11-18 11:56:30 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2022-11-28 09:29:18 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Tony Henningsson (TH)

gert.turisten@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GERT TONNY HENNINGSSON"*

Signerade 2022-11-24 13:42:00 CET (+0100)

Alexandra Ong (AO)

alexandra.ong@borevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA
MAN ALEXANDRA ONG"*

Signerade 2022-11-28 09:29:18 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>



[illegible]

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]

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 avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Likviditet

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

Slutligen

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



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne