



HSB Brf Melonen

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.



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 Melonen i Helsingborg, 743000-1102 upprättande av årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Melonen 11 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter, lokaler, garage och parkeringsplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Planteringsvägen 100, 102, 104 och 106 samt Kristinelundsgatan 9, 11, 13 och 15.

Inflyttning skedde under åren 1963-64. Föreningen har 116 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 7 137 kvm, 12 lokaler på totalt 206 kvm, 34 bilgarage, 4 mopedgarage och 44 parkeringsplatser. Dessutom finns styrelselokal, vicevärdsexpedition, föreningslokal och gästlägenhet.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök:	18 st
2 rum & kök:	52 st
3 rum & kök:	39 st
4 rum & kök:	7 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Föreningen har byggt ut och glasat in sina balkonger (2019). År 2017 gjordes tilläggsåtgärder till stambytet (bottenavlopp). År 2014 slutfördes stambyte och badrumsrenovering. Föreningen har bland annat även installerat säkerhetsdörrar (2013), installerat passagesystem (2010-2011), genomfört utbyggnad av passagesystem (2019-2020, 2022) samt lagt nytt tak (2007).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har följande underhåll gjorts:

- Upprättat underhållsplan.
- Diverse besiktningar har gjorts för att tidsbestämma åtgärder till underhållsplanen.
- Dragit in stadsnät till alla lägenheter.
- Låsbyte.
- Spolning/filmning ute och inne.

För de närmsta tio åren planeras följande större åtgärder:

- Hissrenovering
- Fasadrenovering
- Ny dränering kring bottenplattan i alla hus.
- Skorstenen ska renoveras
- Nytt bokningssystem för tvättstugor
- Porttelefoner
- Ombyggnad av lokal till brf-lägenhet



Ekonomi

Notera att beloppen nedan är avrundade till jämna tusental.

Årets resultat blev ca 1 743 000 kr, jämfört med ca 1 335 000 kr förra året.
Resultat efter disposition av underhåll blev ca 1 840 000 kr, jämfört med ca 1 520 000 kr förra året.
Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

1 januari 2023 höjdes avgifterna med 4 % och en höjning med 4% kommer 1 januari 2024.



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-26.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Margareta Fagerhov, ordförande
Emil Gustavsson
Lone Mikkelsen
Bengt Persson
Marie Jacobsson

Suppleant:

Patrik Klintvik
Karl Lolk

Revisorer

Revisorer har varit Else Marie Lindgren, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Information

Melonenposten kommer ut löpande till medlemmarna.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 136, varav 115 röstberättigade. 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)	6 889	6 687	6 546	6 419
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 743	1 335	1 613	1 522
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 840	1 520	1 724	1 365
Soliditet (%)	35%	32%	29%	26%
Årsavgift (kr/kvm)	965	891	879	870
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	378	373	373	335
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	166	152	152	141
Lån (kr/kvm)	5 382	5 518	5 766	6 181
Räntekänslighet i %	6%	6,4%	6,8%	7,4%
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	17 017	16 821	17 023	15 173

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 7343 kvm. Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	729 030		4 024 851	13 321 379	1 334 942
Disposition enligt stämmobeslut				1 334 942	-1 334 942
Till fond för yttre underhåll			378 000	-378 000	
Från fond för yttre underhåll			-475 226	475 226	
Årets resultat					1 742 596
Vid årets slut	729 030		3 927 625	14 753 547	1 742 596

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 742 596	1 334 942
Från fond för yttre underhåll*	475 226	635 515
Till fond för yttre underhåll**	-378 000	-450 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 839 822	1 520 457

* 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	14 753 547,00
Årets resultat	<u>1 742 595,95</u>
Balanseras i ny räkning	16 496 142,95

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>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	6 889 969	6 687 382
Övriga rörelseintäkter		852 989	750 500
Summa rörelsens intäkter		7 742 958	7 437 882
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 698 040	-2 742 313
Planerat underhåll		-475 227	-635 515
Övriga externa kostnader	3	-428 438	-332 273
Personalkostnader och arvoden	4	-185 276	-188 440
Avskrivningar		-1 720 088	-1 757 499
Summa rörelsens kostnader		-5 507 069	-5 656 040
Rörelseresultat		2 235 889	1 781 842
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 476	1 033
Räntekostnader och liknande resultatposter		-497 769	-447 933
Summa finansiella poster		-493 293	-446 900
Resultat efter finansiella poster		1 742 596	1 334 942
Årets resultat		1 742 596	1 334 942

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	56 367 034	58 087 122
Pågående nyanläggningar	6	524 241	137 890
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		56 891 275	58 225 012
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		56 891 775	58 225 512
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		79 158	19 808
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		3 594 216	2 703 535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		106 293	103 657
Summa kortfristiga fordringar		3 779 667	2 827 000
Summa omsättningstillgångar		3 779 667	2 827 000
SUMMA TILLGÅNGAR		60 671 442	61 052 512

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		729 030	729 030
Fond för yttre underhåll		3 927 626	4 024 851
Summa bundet eget kapital		4 656 656	4 753 881
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		14 753 547	13 321 379
Årets resultat		1 742 596	1 334 942
Summa fritt eget kapital		16 496 143	14 656 321
Summa eget kapital		21 152 799	19 410 202
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	30 462 112	34 038 187
Summa långfristiga skulder		30 462 112	34 038 187
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	7 946 075	6 478 200
Leverantörsskulder		185 248	286 372
Aktuella skatteskulder		20 344	20 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		904 864	818 769
Summa kortfristiga skulder		9 056 531	7 604 123
Summa skulder		39 518 643	41 642 310
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 671 442	61 052 512

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	2,1%
- Om- och tillbyggnader	4,7 %
- 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.

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
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	6 571 313	6 358 532
Hyror	370 730	366 883
Hyresbortfall	-52 074	-38 033
	<u>6 889 969</u>	<u>6 687 382</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	751 684	749 232
Övriga intäkter	101 305	1 268
	<u>852 989</u>	<u>750 500</u>
Summa	7 742 958	7 437 882

Den 1 januari 2023 höjdes avgifterna med 4 %.
I övriga intäkter så ingår ett elstöd med 59 675 kr

Not 2 Drift

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Energi	159 282	867 259
Uppvärmning	748 601	-
Vatten	276 239	249 226
Renhållning	100 986	97 864
Löpande underhåll	262 048	458 270
Fastighetservice	748 106	690 241
Fastighetsförsäkring	114 432	107 639
Kommunikation	81 532	73 870
Fastighetsavgift/-skatt	206 814	198 694
Summa	2 698 040	2 743 063

El och uppvärmning redovisas numer på två olika konton, föregående år så låg de under en och samma post, energi.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Förvaltningskostnader	284 851	232 685
Lagsökningskostnader	2 032	2 297
Konsultkostnader	-	7 785
Arvode extern revisor	12 750	25 375
Medlemsavgifter	128 806	64 131
Summa	428 439	332 273

Arvodet till extern revisor innehåller kostnad för utfall 2021 samt reserverad kostnad för 2022.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Styrelse	118 880	135 005
Föreningsvald revisor	7 430	7 240
Valberedning	14 860	14 500
Sociala kostnader	44 106	31 695
Summa	185 276	188 440

Enligt stämmobeslut baseras arvoden på inkomstbasbeloppet. Styrelsen arvoderas med 1,6 ibb, föreningsvald revisor med 0,1 ibb och valberedning med 0,2 ibb.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	79 069 289	77 018 841
Omklassificeringar från pågående nyanläggning		2 050 448
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	79 069 289	79 069 289
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 295 167	-19 537 668
Årets avskrivningar	-1 720 088	-1 757 499
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 015 255	-21 295 167
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	313 000	313 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	313 000	313 000
Utgående redovisat värde	56 367 034	58 087 122
varav byggnader	56 054 034	57 774 122
varav mark	313 000	313 000

Från och med 2015 års bokslut skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelat avskrivningsplan (K3). Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är 1 720 088 kr, jämfört med 1 757 499 kr föregående år.

I tidigare om- och tillbyggnader ingick följande:

- Balkonger & passagesystem 2020
- Bottenavlopp 2017
- Stambyte 2014
- Internt nät 2014
- Säkerhetsdörrar 2013
- Renovering tvättstugor 2012
- Passagesystem 2011 och 2010
- Postboxar 2010
- Ombyggnad av lokal 2009

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	64 000 000	28 000 000	92 000 000
Hyreshus lokaler	1 420 000	829 000	2 249 000
Summa	65 420 000	28 829 000	94 249 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början	137 890	2 050 448
Årets anskaffningar	386 351	137 890
Överfört till om- och tillbyggnader	-	-2 050 448
Vid årets slut	524 241	137 890

Pågående projekt är bom i badrumsgolv, utredning mot NCC och en ombyggnad av lokal till lägenhet.

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-08-31	2022-08-31
Stadshypotek	1,07%	2028-07-30	2028-07-30	3 593 750	3 718 750
Swedbank Hypotek	1,48%	2029-10-25	2021-10-25	3 416 250	3 516 250
Stadshypotek	0,82%	2026-09-01	2026-09-01	3 908 262	4 140 262
Swedbank Hypotek	1,27%	2024-04-25	2024-04-25	2 401 875	2 541 875
Swedbank Hypotek	4,34%	2026-06-17	2026-06-17	4 370 000	-
Stadshypotek	1,42%	2027-09-01	2027-09-01	-	1 184 000
Stadshypotek	3,9%	2027-09-01	2027-09-01	1 136 000	-
Stadshypotek	0,56%	2023-03-01	2023-03-01	-	500 000
Swedbank Hypotek	1,25%	2025-04-25	2025-04-25	4 286 000	4 454 000
Swedbank Hypotek	1,16%	2024-05-24	2024-05-24	4 286 000	4 454 000
Swedbank Hypotek	0,73%	2023-06-21	2023-06-21	-	4 496 000
Swedbank Hypotek	0,87%	2026-09-25	2026-09-25	4 370 000	4 538 000
Swedbank Hypotek	1,32%	2027-11-25	2027-11-25	3 533 800	3 667 000
Stadshypotek	0,99%	2028-09-01	2028-09-01	3 106 250	3 306 250
Summa				38 408 187	40 516 387
varav kortfristig del				7 946 075	6 478 200
varav långfristig del				30 462 112	34 038 187

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.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	49 817 000	49 817 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	49 817 000	49 817 000

Underskrifter

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

Helsingborg,

Margareta Fagerhov

Emil Gustafsson

Bengt Persson

Marie Jacobsson

Lone Mikkelsen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Else Marie Lindgren
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557503932832

Dokument

122 Melonen årsredovisning 2023 digi sign.pdf

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2023-11-02 09:09:56 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-11-03 08:57:25 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Margareta Fagerhov (MF)

margareta.fagerhov@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Margareta Fagerhov"

Signerade 2023-11-02 09:14:11 CET (+0100)

Bengt Persson (BP)

flugboxen@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Bengt Åke Persson"

Signerade 2023-11-02 16:20:35 CET (+0100)

Lone Mikkelsen (LM)

59lonemikk@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LONE MIKKELSEN"

Signerade 2023-11-02 09:12:21 CET (+0100)

Marie Jacobsson (MJ)

marie.hbg@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARIE JACOBSSON"

Signerade 2023-11-02 09:10:27 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557503932832

Emil Gustafsson (EG)
hetralix@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EMIL
GUSTAFSSON"
Signerade 2023-11-02 20:47:09 CET (+0100)

Else Marie Lindgren (EML)
elsemarie.lindgren@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELSE MARIE LINDGREN"
Signerade 2023-11-02 17:41:39 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2023-11-03 08:57:25 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 Melonen i Helsingborg, org.nr. 743000-1102

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Melonen 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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och 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 Melonen 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 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Else Marie Lindgren
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557503801458

Dokument

122 Melonen Revisionsberättelse .pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-10-31 12:54:59 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-11-03 08:56:48 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Else Marie Lindgren (EML)

elsemarie.lindgren@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELSE MARIE LINDGREN"

Signerade 2023-10-31 17:45:17 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



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

Signerade 2023-11-03 08:56:48 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>



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 nägot i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne