



ÅRSREDOVISNING 2021-2022

HSB Brf Adolfsberg 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 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 Adolfsberg i Helsingborg, 743000-3140 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1969. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheterna Adolfsberg västra 3 & 5 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheterna är geografiskt belägna i Helsingborg med adress: Södra Hunnetorpsvägen 78-102.

Föreningen har 248 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 17 077 m² samt ett antal förråd på totalt 133 m².

Föreningen har 106 bilgarage, 4 mc-garage, 131 parkeringsplatser samt 88 cykelförråd.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 32 st
- 2 rum & kök, 107 st
- 3 rum & kök, 108 st
- 4 rum & kök, 1 st

Samtliga lägenheter är anslutna till Com Hem kabel-TV nät.

Lägenheterna är utrustade så att det går att ansluta till bredband för dator (och fibernät via telenor med hastighet 250-100 Mbit/s).

Föreningen kan också erbjuda:

Stor samlingslokal med fullt utrustat kök.

Motionslokal med diverse motionsredskap som förhoppningsvis tillgodoser medlemmarnas behov.

Föreningen har egna boulebanor och grillplats. Det finns inom området ett antal sittgrupper. Gårdarna mellan husen är väl uppväxta och trevligt möblerade. Föreningen har stora egna grönområden.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Genomförda större investeringar/underhållsåtgärder; (över 1 000 000 kr)

2020 utbyte av balkongdörrar och balkongfönster samt utbyte av hela utebelysningen.

2019 garagetak.

2018 kulvertbyte och asfaltering.

2016-2018 relining.

2014-2017 takbyte.

2013-2014 utemiljö, uppfräschning av samtliga 6 gårdar, asfaltering, betongplattor och nya staket.

2004-2005 garage och utemiljö.

2004 fönsterbyte och balkongutbyggnad.

AO

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Följande besiktningar är utförda:

- Styrelsemedlemmar utför fastighetstillsyn löpande.
- Föreningens vicevärd gör daglig tillsyn som direkt rapporteras till styrelsen.
- Strandsmaskin besiktigar löpande tvättmaskiner i samtliga 9 tvättstugor.

Utfört underhåll/investeringar under året:

- Fönsterbyte pågår och 10 av 12 hus är klara.

Styrelsen har tagit fram en ny underhållsplan under året.

Vilka underhållsåtgärder planeras inom de närmaste fem till tio åren:

- Byte av resterande fönster i två hus 100 och 102
- Solceller
- Stadsnät
- Laddningsstolpar och eventuellt hissar

Styrelsens kommentarer:

Förening har stark och stabil ekonomi anser vi i styrelsen.

Föreningsskuldsättning 2010= 37 963 674 kr.

Föreningsskuldsättning 2022= 17 920 000 kr.

Föreningen har minskat skuldsättningen med ca 20 Mkr under de senaste 12 åren. Förening har gjort stora investeringar under dessa år.

- Nytt tak på samtliga 12 hus ca 15 800 000 kronor.
- Nytt tak på samtliga garage ca 5 000 000 kronor.
- Relining av avloppstammar är gjord i 12 av 12 hus ca 4 000 000 kr.
- Kulvertbyte hus 82-84 86-88,90-92,96-98 ca 6 000 000 kr.
- Asfalteringskostnad är ca 800 000 kr.
- Balkongdörrar och balkongfönster ca 4 000 000 kr.
- Utebelysning 1 000 000 kr.
- Ny lekplats 350 000 kr.
- Automatiska dörröppnarna 300 000 kr.
- Nya fönster i 10 av 12 hus hittills ca 9 479 000 kr.

Totala underhållsåtgärder under de senaste åren: ca 48 000 000 kr.

Amorteringar drygt ca 20 000 000 kr.

Totala underhållsåtgärder och amorteringar uppgår de senaste 12 åren till ca : 68 000 000 kr.

Styrelsen omförhandlar årligen sina avtal med entreprenörer dvs leverantörer av tjänster. -Avgifter och hyror har inte höjts sedan 2009.

Styrelsens primära mål är att behålla den positiva trenden trots att föreningen finansierar alla projekt mestadels med egna medel. Föreningen föredrar finansiering av dessa och liknande projekt med egna medel (utan att låna några pengar i mån det är möjligt) vilket vi i styrelsen är väldigt stolta över.

2020-04-01 sänktes månadsavgifter med 3% och beslutades även om ytterligare en sänkning med 3 % från och med 2021-01-01 Totalt har styrelsen sänkt månadsavgifter i flera omgångar med 15 procentenheter från 2009 fram till 2022.

Vi blev uppmärksamma av HD tidningen i början av september som sällsynt förening som investerar stort men samtidigt har sänkt årsavgifterna.

Vårt långsiktigt genomtänkta arbete med våra krediter och investeringar: vi har gjort långa räntebindningar och har en genomsnittsränta som idag uppgår till den mycket låga nivån ca 1,28%. Det kommer dröja några år till det nuvarande högre ränteläget får full genomslagskraft på vår brf:s ekonomi om vi inte hinner extra amortera dessa lån.

En kommentar från ansvarig för finans på HSB NVS:

Jag vill verkligen ge Er i brf. styrelsen beröm för ett strålande utfört arbete med Er brf:s krediter under ett flertal år & ett trevligt samarbete/bra kreditdiskussioner.

AO

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 2 640 596 kr, jämfört med 2 065 394 kr förra året. Kostnaderna för planerat underhåll är lägre jämfört med föregående år.

Nedlagda kostnader för pågående fönsterbyte uppgår till 9 479 836 kr. Posten finns redovisad i balansräkningen under pågående nyanläggning. Fönsterbytet planeras vara klart under våren 2023. Under våren 2022 togs ett nytt lån upp på 4 000 000 kr för att finansiera del av fönsterprojektet.

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgiften för räkenskapsåret 2023.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-30.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Fadil Fazlic, ordförande

Nermin Hadzic, vice ordförande

Lena Davidsson Sandberg, sekreterare

Rolf Plateryd

Glen Johansson

Tommy Andersson

Revisor har varit revisor från Borevision AB, vald vid föreningsstämma samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Styrelsens ambitioner är att:

- * lyssna till den boendes behov och önskemål, och att i så stor utsträckning som möjligt försöka tillgodose dessa.
- * vara en god representant utåt och att verka för föreningens och dess medlemmars bästa.
- * arbeta för ett ekonomiskt boende utan att tumma på kvalitén.
- * skapa ett trivsamt boende i föreningen.
- * föreningen ska verka för en kostnadseffektiv verksamhet. Detta ska ske genom aktiv kostnadskontroll, aktiv underhållsplanering, utbildade, kunniga och aktiva styrelseledamöter samt kostnadseffektiv arbetsfördelning.

-4 infoblad delades ut under 2022.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Motsvarande siffra föregående år var 28 st.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 289, varav 242 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

At

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	11 567	11 662	12 125	12 244
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 641	2 065	3 258	3 198
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 934	2 341	3 170	3 901
Soliditet (%)	71 %	75 %	72 %	70 %
Årsavgift (kr/kvm)	645	651	665	685
Drift (kr/kvm)	354	348	331	327
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	189	186	170	163
Lån (kr/kvm)	1 041	852	983	1 032
Räntekänslighet** %	1,6 %	1,3 %	1,5 %	1,5 %
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	17 539	16 482	14 230	13 570

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 %

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 225 200		11 075 394	34 845 097	2 065 394
Disposition enligt stämmobeslut				2 065 394	-2 065 394
Till fond för yttre underhåll			845 000	-845 000	
Från fond för yttre underhåll			-138 307	138 307	
Årets resultat					2 640 596
Vid årets slut	1 225 200		11 782 087	36 203 798	2 640 596

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	36 203 798,00
Årets resultat	2 640 595,97
Balanseras i ny räkning	38 844 393,97

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Ar

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		11 566 679	11 662 207
Övriga rörelseintäkter		156 654	375 130
Summa rörelsens intäkter		11 723 333	12 037 337
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-6 088 936	-5 987 909
Planerat underhåll		-138 307	-1 240 697
Övriga externa kostnader	3	-552 060	-520 993
Personalkostnader och arvoden	4	-594 075	-571 784
Avskrivningar		-1 540 607	-1 540 607
Summa rörelsens kostnader		-8 913 985	-9 861 990
Rörelseresultat		2 809 348	2 175 347
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 511	2 196
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 263	-112 149
Summa finansiella poster		-168 752	-109 953
Resultat efter finansiella poster		2 640 596	2 065 394
Årets resultat		2 640 596	2 065 394

As

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	59 520 971	61 036 435
Pågående nyanläggningar	6	9 479 836	-
Inventarier, verktyg och installationer	7	39 690	64 833
Summa materiella anläggningstillgångar		69 040 497	61 101 268
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		69 040 997	61 101 768
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		778	22 649
Övriga fordringar		17 518	17 510
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		3 520 216	4 041 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 923	80 363
Summa kortfristiga fordringar		3 622 435	4 161 960
<i>Kassa och bank</i>	9	16 387	8 787
Summa omsättningstillgångar		3 638 822	4 170 747
SUMMA TILLGÅNGAR		72 679 819	65 272 515

Ag

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 225 200	1 225 200
Fond för yttre underhåll		11 782 087	11 075 394
Summa bundet eget kapital		13 007 287	12 300 594
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		36 203 798	34 845 097
Årets resultat		2 640 596	2 065 394
Summa fritt eget kapital		38 844 394	36 910 491
Summa eget kapital		51 851 681	49 211 085
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	16 116 000	9 690 000
Summa långfristiga skulder		16 116 000	9 690 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	1 804 000	4 969 000
Leverantörsskulder		312 013	292 856
Aktuella skatteskulder		37 794	34 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 558 331	1 075 119
Summa kortfristiga skulder		4 712 138	6 371 430
Summa skulder		20 828 138	16 061 430
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 679 819	65 272 515

Ag

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprinciper används:

- Byggnader	1,7 %
- Inventarier, verktyg och installationer	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. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår efter omprövning hos skatteverket till 7 181 374 kr.

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.

AO

Not 1 Rörelsens intäkter

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	11 011 524	11 124 077
Hyror	555 155	538 130
	<u>11 566 679</u>	<u>11 662 207</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	82 568	97 443
Övriga intäkter	74 086	277 687
	<u>156 654</u>	<u>375 130</u>
Summa	11 723 333	12 037 337

Not 2 Drift

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Energi	2 432 195	2 443 619
Vatten	823 357	762 256
Renhållning	328 290	336 979
Löpande underhåll	586 094	545 998
Fastighetsservice	1 129 832	1 133 147
Fastighetsförsäkring	248 211	240 759
Kommunikation	130 075	128 500
Fastighetsavgift/-skatt	410 882	396 651
Summa	6 088 936	5 987 909

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Kontorsmaterial	4 854	2 614
Förvaltningskostnader	337 655	340 304
Lagsökningskostnader	173	2 325
Juristkostnader	53 363	23 889
Arvode extern revisor	26 625	49 875
Medlemsavgifter	129 390	101 986
Summa	552 060	520 993

As

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Lön	41 600	41 600
Styrelse	426 000	410 097
Valberedning	6 000	6 000
Sociala kostnader	120 475	114 087
Summa	594 075	571 784

Enligt stämmobeslut har styrelsen enligt senaste stämman 6 inkomstbasbelopp till sitt förfogande. Ett inkomstbasbelopp är för år 2022, 71 000 kr. Dessutom utgår arvode för jourtelefon med 800 kr per vecka för jourhavande styrelsemedlem. Jourersättningen redovisas som lön enligt ovan.

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 5 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	90 909 423	89 958 337
Årets investeringar, fasad-gavelbelysning, automatiska dörröppnare	-	951 086
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	90 909 423	90 909 423
Ingående ackumulerade avskrivningar	-31 238 988	-29 723 525
Årets avskrivningar	-1 515 464	-1 515 463
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 754 452	-31 238 988
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 366 000	1 366 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 366 000	1 366 000
Utgående redovisat värde	59 520 971	61 036 435
varav byggnader	58 154 971	59 670 435
varav mark	1 366 000	1 366 000

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	143 000 000	51 000 000	194 000 000
Hyreshus lokaler	1 747 000	1 670 000	3 417 000
Summa	144 747 000	52 670 000	197 417 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2022-08-31	2021-08-31
Årets anskaffningar	9 479 836	-
Vid årets slut	9 479 836	-

Avser pågående fönsterbyte 10 av 12 hus är klara.

As

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	252 530	413 218
Årets anskaffningar: motionsredskap och dator	-	46 362
Årets försäljningar/utrangeringar	-	-207 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	252 530	252 530
Ingående ackumulerade avskrivningar	-187 697	-369 604
Årets avskrivningar	-25 143	-25 143
Årets försäljningar/utrangeringar	-	207 050
Utgående ackumulerade avskrivningar	-212 840	-187 697
Utgående redovisat värde	39 690	64 833

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 9 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Handkassa	5 969	3 846
Swedbank	10 418	4 941
Summa	16 387	8 787

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-08-31	2021-08-31
Stadshypotek	0,52 %	2022-09-30	2022-09-30	1 040 000	1 120 000
Stadshypotek	0,90 %	2026-06-01	2026-06-01	3 190 000	3 390 000
Stadshypotek	0,82 %	2026-09-01	2026-09-01	3 675 000	3 775 000
Stadshypotek	0,71 %	2025-09-30	2025-09-30	2 825 000	2 925 000
Stadshypotek	2,15 %	2024-04-30	2024-04-30	3 225 000	3 449 000
Stadshypotek	1,92 %	2027-03-01	2027-03-01	3 965 000	-
Summa				17 920 000	14 659 000
varav kortfristig del				1 804 000	4 969 000
varav långfristig del				16 116 000	9 690 000

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 med nuvarande amortering enligt plan är ca 13,7 Mkr.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	49 371 300	49 371 300
Varav i eget förvar	-15 333 000	-19 178 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	34 038 300	30 193 300

AD

Underskrifter

Helsingborg, 2022-10-17

 

Fadil Fazlic

Nermin Hadzic



Lena Davidsson Sandberg



Rolf Plateryd



Glen Johansson



Tommy Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 22-10-21.


Afrodita Cristea

Av föreningen vald revisor


Alexandra Ong

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Adolfsberg i Helsingborg, org.nr. 743000-3140

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Adolfsberg 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorerna utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorerna 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.

Revisorerna utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

AD

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 Adolfsberg 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 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 den 21 / 10-2022



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodită Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

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 omfördelning 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