



ÅRSREDOVISNING 2021-2022

HSB Brf Masten 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.

Styrelsen för HSB Brf Masten i Helsingborg, org.nr 743000-0948, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Klostret 21 med adress Mäster Jacobs gata 1-5 i Helsingborg, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har sitt säte i Helsingborg. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades år 1944. Föreningen har 42 lägenheter med en totalyta på 2 763 kvm, 5 lokaler som hyrs ut på totalt 226 kvm samt 14 parkeringsplatser.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum och kök: 6 st
- 2 rum och kök: 12 st
- 3 rum och kök: 24 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har under året besiktigat fastigheten tillsammans med HSB. Föreningens underhållsplan uppdateras löpande. I samband med detta har skyddet mot vattenskador på fastigheten fått högsta prioritet.

Under de senaste åren har fokus för styrelsen varit att ta fram ett noggrant underlag för nödvändiga åtgärder. Den ursprungliga dräneringen hade aldrig renoverats utan visade sig ha stora brister. Ett större arbete har gjorts med att fastställa vad som måste åtgärdas. Eftersom detta innebar stora grävarbeten och påverkade vår fina trädgård beslöt styrelsen att även lägga in bättre utomhusbelysning, utrusta en av uteplatserna med ett skärmtak och anlita HSB:s trädgårdsarkitekt för att ta fram en plan för nyplantering av växter och träd.

Vi beslöt även att byta ut soprummens portar och installera dörrar med fönster samt förbättra belysningen vid dessa. Gångar och parkeringsplatser har även fått ny stenbeläggning och ett större antal växter har planterats.

Efter ett anbudsförfarande valde vi att anlita NCC för arbetet. Arbetet påbörjades hos oss direkt efter semestern och planeras vara avslutat vid årsskiftet. Projektet har genomförts på bästa sätt och styrelsen tackar både NCC:s medarbetare och alla våra egna medlemmar för ett gott samarbete under byggtiden.

För att finansiera projektet har två nya lån tagits upp. Det senaste i december 2022. På grund av den osäkra ekonomiska situationen i världen, med stigande räntenivåer, har vi valt att binda räntorna för dessa samt sprida ut lånen så de förfaller under olika år.

Årsavgiften kommer att höjas med 2,5% från den 1 januari 2023. Den 1 januari 2022 höjdes avgiften med 1%.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 66 medlemmar varav 43 röstberättigade (HSB NV Skåne har en röst).

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 november 2021.

Vid räkenskapsårets slut var styrelsens ledamöter Eva Hörström (ordförande), Kennet Karlsson, Sebastian Rahdevi, Anette Nilsson och Petra Talevska.

Under året har Adam Christoffersson och Patrik Olsson avgått ur styrelsen.

Revisorer har varit Malin Hansson, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Anders Modig från HSB Nordvästra Skåne har varit förvaltare.

Mål för verksamheten

Att bevara och höja standarden på vår fastighet genom att fortsätta underhållet av denna. I detta arbete ingår även att utveckla vår parkliknande miljö. Att bevara husens karaktär och den attraktiva utemiljön som har ett stort värde för den centrala staden.

Detta ska ske genom varsamma renoveringar, aktiv trädgårdsgrupp, långsiktig underhållsplan och aktiva insatser från föreningens medlemmar.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 398	2 295	2 271	2 252
Årets resultat (tkr)	454	264	213	120
Soliditet (%)	40%	45%	41%	37%
Årsavgift (kr/kvm)	777	769	762	754
Lån (kr/kvm)	2 124	1 482	1 646	1 830
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	34 858	34 216	30 638	28 829

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. Årsavgiften beräknas utifrån bostadsrättsytan. Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året. Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Förändring i Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	48 780		1 780 911	1 883 343	263 799
Disposition enligt stämmobeslut				263 799	-263 799
Till fond för yttre underhåll			85 000	-85 000	
Årets resultat					453 726
Vid årets slut	48 780		1 865 911	2 062 142	453 726

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 062 142
Årets resultat	453 726
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	2 515 868

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		2 323 024	2 295 341
Övriga rörelseintäkter		75 311	78 044
Summa rörelseintäkter		2 398 335	2 373 385
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	2	-1 324 257	-1 269 186
Planerat underhåll		-	-198 284
Övriga externa kostnader	3	-186 149	-198 849
Personalkostnader och arvoden	4	-55 270	-60 946
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-344 248	-344 605
Summa rörelsekostnader		-1 909 924	-2 071 870
Rörelseresultat		488 411	301 515
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 423	5 950
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 108	-43 666
Summa finansiella poster		-34 685	-37 716
Resultat efter finansiella poster		453 726	263 799
Resultat före skatt		453 726	263 799
Årets resultat		453 726	263 799

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	5 974 705	6 318 953
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Pågående nyanläggningar	7	660 029	-
Summa materiella anläggningstillgångar		6 634 734	6 318 953
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 635 234	6 319 453
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	11 429	22 348
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		4 515 130	1 478 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 240	11 777
Summa kortfristiga fordringar		4 545 799	1 512 764
<i>Kassa och bank</i>	10	-	966 760
Summa omsättningstillgångar		4 545 799	2 479 524
SUMMA TILLGÅNGAR		11 181 033	8 798 977

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		48 780	48 780
Fond för yttre underhåll		1 865 911	1 780 911
Summa bundet eget kapital		1 914 691	1 829 691
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 062 142	1 883 342
Årets resultat		453 726	263 799
Summa fritt eget kapital		2 515 868	2 147 141
Summa eget kapital		4 430 559	3 976 832
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	3 355 000	1 260 000
Summa långfristiga skulder		3 355 000	1 260 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	2 995 000	3 170 000
Leverantörsskulder		133 785	124 819
Aktuella skatteskulder		2 275	4 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		264 414	262 707
Summa kortfristiga skulder		3 395 474	3 562 145
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 181 033	8 798 977

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen.
Bostadsrättsföreningen Masten är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2021 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående årsredovisning.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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 komponentens respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas

	%
Byggnader och mark	2,31

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, ex. avkastning på en del placeringar.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Årsavgifter bostäder	2 147 068	2 125 804
Hyror	175 956	169 537
Övriga avgifter	253	-
Övriga intäkter	75 058	78 044
Summa	2 398 335	2 373 385

Övriga intäkter avser främst vidaredebitering till boende för Tele2.

Not 2 Drift och fastighetskostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Energi	532 624	480 382
Vatten	100 324	95 253
Renhållning	70 145	57 278
Fastighetsservice	258 570	260 400
Försäkring	36 344	30 992
Kommunikation	73 328	76 553
Löpande underhåll	183 512	200 480
Fastighetsavgift/-skatt	69 409	67 848
Summa	1 324 256	1 269 186

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Förvaltningskostnader	143 796	141 823
Arvode extern revision	13 875	25 500
Medlemsverksamhet	28 478	31 526
Summa	186 149	198 849

Förvaltningskostnader avser bland annat ekonomisk förvaltning och fastighetsförvaltning, diverse inköp, kostnader för stämma/styrelsemöten samt övriga administrativa och juridiska tjänster.

Revisionskostnaden år 2021 avser två år. Sedan januari 2020 är föreningen medlem i HSB.

Not 4 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Styrelsearvoden	48 300	49 400
Sociala avgifter	6 970	11 546
Summa	55 270	60 946

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 5 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	14 875 762	14 875 762
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	14 875 762	14 875 762
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggningar	87 500	87 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggningar	87 500	87 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 715 589	-8 370 985
Årets avskrivningar	-344 248	-344 605
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 059 837	-8 715 590
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	71 280	71 280
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	71 280	71 280
Utgående redovisat värde byggnader och mark	5 974 705	6 318 952

Avskrivningar görs på byggnader (1992), tak- och fönsterbyte (2006), parkeringsplatser (2010) och relining (2012).

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	32 000 000	22 000 000	54 000 000
Hyreshus lokaler	813 000	-	813 000
Summa	32 813 000	22 000 000	54 813 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 563	11 563
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 563	11 563
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 563	-11 563
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 563	-11 563
Utgående redovisat värde	-	-

Not 7 Pågående nyanläggning

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början	-	-
Årets anskaffningar	660 029	-
Vid årets slut	660 029	-

Avser dränering och utemiljö

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 9 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	11 429	22 348
Summa	11 429	22 348

Not 10 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Resurs Bank	-	966 760
Summa	-	966 760

Konto hos Resursbank avslutat under 2022

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-08-31	2021-08-31
Stadshypotek	1,49 %	2024-01-30	2024-01-30	1 260 000	1 540 000
Stadshypotek	3,18 %	2027-06-30	2027-06-30	2 500 000	-
SEB	0,98 %	2023-02-28	2023-02-28	2 590 000	2 890 000
Summa				6 350 000	4 430 000
Varav kortfristig del				2 995 000	3 170 000
Varav långfristig del				3 355 000	1 260 000

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt är befintlig låneskuld ca 2 miljoner kr om fem år.

Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Uttagna pantbrev i fastighet	11 500 000	11 500 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	11 500 000	11 500 000

Underskrifter

Digitala underskrifter

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

Eva Hörström

Kennet Karlsson

Sebastian Rahdevi

Anette Nilsson

Petra Talevska

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

Malin Hansson
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557483543938

Dokument

108 Masten årsredovisning 2022 digital sign.pdf
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2022-12-16 14:07:54 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2022-12-21 14:31:10 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Eva Hörström (EH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA
HÖRSTRÖM"
Signerade 2022-12-16 14:29:52 CET (+0100)

Kennet Karlsson (KK)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kennet Karlsson"
Signerade 2022-12-21 09:11:07 CET (+0100)

Anette Nilsson (AN)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANETTE NILSSON"
Signerade 2022-12-18 20:13:49 CET (+0100)

Petra Talevska (PT)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Petra Sandra Talevska"
Signerade 2022-12-16 14:11:05 CET (+0100)

Sebastian Rahdevi (SR)

Malin Nilsson (MN)



Verifikat

Transaktion 09222115557483543938



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sebastian Erik Anders Rahdevi"
Signerade 2022-12-19 15:48:35 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Malin Rebecca Cornelia Berg von Linde"
Signerade 2022-12-18 16:24:54 CET (+0100)

Alexandra Ong (AO)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEXANDRA ONG"
Signerade 2022-12-21 14:31:10 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 Masten i Helsingborg, org.nr. 743000-0948

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Masten 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

Utlöper vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Masten 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 revisionssed 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

Malin Hansson
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557483544158

Dokument

108 Masten Revisionsberättelse 2022 digital sign.pdf
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2022-12-16 14:09:32 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2022-12-21 14:31:02 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Malin Hansson (MH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Malin Rebecca Cornelia Berg von Linde"
Signerade 2022-12-18 16:23:14 CET (+0100)

Alexandra Ong (AO)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEXANDRA ONG"
Signerade 2022-12-21 14:31:02 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 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