



# ÅRSREDOVISNING 2021-2022

HSB Brf Nyponet 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](http://hsbnvs.se).



# HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

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

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

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Nyponet i Helsingborg, 743000-1144, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag och är en äkta förening. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Päronet 6 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Hofverbergsgatan 1-13, Donationsgatan 29-31, Tågagatan 82-84 och Röamöllagatan 42. Inflyttning skedde år 1956. Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Föreningen har 128 bostadsrättslägenheter med en bostadsyta på 8 226,5 kvm, 2 hyreslokaler på totalt 120 kvm och 8 förråd på 140,5 kvm. Föreningen har även 25 garage, 34 parkeringsplatser och 1 föreningslokal.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök:	9 st
2 rum & kök:	81 st
3 rum & kök:	31 st
4 rum & kök:	7 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

År 2005 genomförde föreningen åtgärder på stammar och badrum, fasader, balkonger och elledningar. Därefter har föreningen bytt passagesystem (2010), bytt dörrar till tvättstugor och torkrum (2015), installerat nytt bokningssystem i tvättstugor (2016), utfört gruppanslutning av internet till alla medlemmar (2016), gjort en större renovering av källarförråden (2016) och bytt till säkerhetsdörrar till alla lägenheter (2017).

Kontaktuppgifter: [brf.nyponet@gmail.com](mailto:brf.nyponet@gmail.com) och 0702-16 89 83.

## *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

### **Underhåll**

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen under våren 2022. Föreningen har inte haft några större underhåll under året.

För de närmsta åren planeras fönsterbyte i lägenheter, tvättning och målning av balkonger samt trapphusmålning.

### **Ekonomi**

Årets resultat blev cirka 2 021 000kr, jämfört med cirka 1 702 000 kr förra året. Skillnaden beror främst på lägre kostnader för planerat underhåll. Under året har ingen amortering gjorts. Föreningens lån är bundet fram till och med 2025-03-28.

Styrelsen planerar ingen avgiftsförändring år 2023.



### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 februari 2022.

Föreningen har haft en gemensam vårstädning och en sommaraktivitet med foodtruck.  
Beslut är taget att installera laddstolpar, installation sker september 2022.

Medlemmarna i föreningen informeras löpande via nyhetsbrev.

Vid årets slut var styrelsens ledamöter Erika Svantesson (ordförande), Bernt Kindahl, Per Olsson (även vicevärd), Markus Nilsson, Sofie Lindberg och Paulina Pavlovic .

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per Olsson, Sofie Lindberg och Paulina Pavlovic.

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

### Utveckling av föreningens verksamhet

#### Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 159 och vid dess slut var medlemsantalet 162. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man också bara en röst.

#### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	5 608	5 610	5 605	5 601
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 021	1 702	2 038	1 528
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 449	1 510	1 489	1 589
Soliditet (%)	64 %	62 %	60 %	57 %
Årsavgift (kr/kvm)	650	650	650	650
Drift (kr/kvm)	281	282	275	275
Lån (kr/kvm)	1 308	1 308	1 308	1 308
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	32 644	27 619	27 186	25 225
Räntekänslighet* %	2 %	2 %	2 %	2 %

Resultat efter disposition av underhåll tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Årsavgiften beräknas utifrån bostadsrättsytan. Drift och lån per kvm utgår från totalytan på 8 487 kvm. Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

\* Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%. Föreningens lån är inte föremål för förändring förrän tidigast 2025.

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	477 310	596 180	3 069 374	13 387 131	1 702 279
Disposition enligt stämmobeslut				1 702 279	-1 702 279
Till fond för yttre underhåll			600 000	-600 000	
Från fond för yttre underhåll			-27 952	27 952	
Årets resultat					2 021 484
<b>Vid årets slut</b>	<b>477 310</b>	<b>596 180</b>	<b>3 641 422</b>	<b>14 517 362</b>	<b>2 021 484</b>

### Tilläggsupplysning till resultaträkning

	2022	2021
Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:		
Årets resultat	2 021 484	1 702 279
Från fond för yttre underhåll*	27 952	407 954
Till fond för yttre underhåll**	-600 000	-600 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>1 449 436</b>	<b>1 510 233</b>

\* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

\*\* Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

### Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	14 517 362
Årets resultat	2 021 484
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>16 538 846</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
<b>Rörelsens intäkter</b>	1		
Nettoomsättning		5 607 686	5 610 246
Övriga rörelseintäkter		151 514	167 087
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		5 759 200	5 777 333
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-2 381 634	-2 390 779
Planerat underhåll		-27 952	-407 954
Övriga externa kostnader	3	-306 780	-274 726
Personalkostnader och arvoden	4	-287 660	-282 241
Avskrivningar		-608 327	-593 645
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		-3 612 353	-3 949 345
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 146 847</b>	<b>1 827 988</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 849	5 139
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 212	-130 848
<b>Summa finansiella poster</b>		-125 363	-125 709
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 021 484</b>	<b>1 702 279</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 021 484</b>	<b>1 702 279</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	23 175 801	23 343 675
Pågående nyanläggning	6	-	440 453
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 175 801</b>	<b>23 784 128</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 176 301</b>	<b>23 784 628</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		34 184	30 338
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		9 924 903	7 254 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 743	71 259
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 031 830</b>	<b>7 356 589</b>
<b>Kassa och bank</b>	8	8 502	12 694
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 040 332</b>	<b>7 369 283</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 216 633</b>	<b>31 153 911</b>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-08-31	2021-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Insatser		477 310	477 310
Upplåtelseavgifter		596 180	596 180
Fond för yttre underhåll		3 641 422	3 069 374
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 714 912</b>	<b>4 142 864</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst		14 517 362	13 387 131
Årets resultat		2 021 484	1 702 279
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>16 538 846</b>	<b>15 089 410</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 253 758</b>	<b>19 232 274</b>
<b>Skulder</b>			
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut	9	11 102 725	11 102 725
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 102 725</b>	<b>11 102 725</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Leverantörsskulder		164 612	147 155
Aktuella skatteskulder		19 420	17 878
Övriga skulder		4 299	4 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		671 819	649 580
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>860 150</b>	<b>818 912</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>11 962 875</b>	<b>11 921 637</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 216 633</b>	<b>31 153 911</b>





## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

### Intäktsredovisning

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	1,41 %

### Fordringar

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

### Fond för yttre underhåll

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

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

### Not 1 Rörelsens intäkter

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	5 345 412	5 345 412
Hyror	262 274	264 834
	<u>5 607 686</u>	<u>5 610 246</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga avgifter	147 911	150 059
Övriga intäkter	3 603	17 028
	<u>151 514</u>	<u>167 087</u>
<b>Summa</b>	<b>5 759 200</b>	<b>5 777 333</b>

Övriga avgifter avser vidarefakturering till boende för bredband. Övriga intäkter avser vidarefakturering till boende.

### Not 2 Drift

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Energi	1 038 357	1 030 043
Vatten	268 441	271 591
Renhållning	78 508	77 066
Löpande underhåll	136 026	221 358
Fastighetservice	343 143	284 295
Fastighetsförsäkring	107 305	104 166
Kommunikation	195 342	195 028
Fastighetsavgift/-skatt	214 512	207 232
<b>Summa</b>	<b>2 381 634</b>	<b>2 390 779</b>

Från och med räkenskapsåret 2020/2021 redovisas kontona för el och uppvärmning tillsammans i gemensamt konto som heter Energi. Fördelningen på denna post är 869 300 kr för uppvärmning och 169 056 kr för elkostnad.

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Förvaltningskostnader	173 672	167 128
Juridiska kostnader	52 267	24 385
Arvode extern revisor	12 250	11 875
Medlemsverksamhet	68 592	71 337
<b>Summa</b>	<b>306 781</b>	<b>274 725</b>

Förvaltningskostnader avser bland annat administrativ förvaltning, tjänster utöver avtal och kostnader för stämma/styrelsemöten.

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Styrelsearvoden	126 670	122 760
Vicevärdsarvoden	84 000	84 000
Arvode föreningsvald revisor	4 000	4 000
Arvode valberedning	4 000	4 500
Sociala kostnader	68 990	66 981
<b>Summa</b>	<b>287 660</b>	<b>282 241</b>

Enligt stämmobeslut disponerar styrelsen 1,8 inkomstbasbelopp. Arbete utöver styrelsearbete ersätts med 200 kr per timme, dock med ett tak på totalt 30 000 kr för hela styrelsen per år. Föreningsvald revisor arvoderas med 4 000 kr och valberedningen ersätts med 2 000 kr per ledamot.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

#### Not 5 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	43 096 095	43 096 095
Omklassificeringar från pågående nyanläggning	440 453	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	43 536 548	43 096 095
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 047 420	-19 453 775
Årets avskrivningar	-608 327	-593 645
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 655 747	-20 047 420
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	295 000	295 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	295 000	295 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 175 801</b>	<b>23 343 675</b>
varav byggnader	22 880 801	23 048 675
varav mark	295 000	295 000

Från och med 2015 års bokslut skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnader ingick passagesystem (2010), garageportar (2009), postboxar (2009), trädgård (2006), elledning (2005), balkonger (2005), fasadrenovering (2005), stambyte och badrumsrenovering (2005), sophus och markarbete runt (2003) samt kabel-TV (1988).

Därefter har föreningen investerat i dörrar till tvättstugor, torkrum och källarförråd (2015), säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter (2017) samt bytt källarfönster (2021)

#### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	100 000 000	71 000 000	171 000 000
Hyreshus lokaler	1 164 000	844 000	2 008 000
<b>Summa</b>	<b>101 164 000</b>	<b>71 844 000</b>	<b>173 008 000</b>

### Not 6 Pågående nyanläggning

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början	440 453	440 453
Överfört till om- och tillbyggnader	-440 453	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>440 453</b>

Ingående kostnad för anskaffningar avser byte av källarfönster, har aktiverats för avskrivning 2022. Byte av fönster till lägenheter planerades till 2021 men blev framflyttat på grund av pandemin. Nytt startdatum är satt till 2023 och slutkostnaden uppskattas till cirka 13 miljoner kr.

### Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-08-31	2021-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 8 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Swedbank	8 502	12 694
<b>Summa</b>	<b>8 502</b>	<b>12 694</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-08-31	2021-08-31
SEB	1,18 %	2025-03-28	2025-03-28	11 102 725	11 102 725
<b>Summa</b>				<b>11 102 725</b>	<b>11 102 725</b>

varav kortfristig del

-

-

varav långfristig del

11 102 725

11 102 725

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Föreningen har ingen planmässig amortering.

### Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	30 604 000	30 604 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>30 604 000</b>	<b>30 604 000</b>

Ny kreditgivare övertog alla pantbrev. Föreningen kan däremot återkräva pantbrev på 15 045 000 kr för belåning hos annan kreditgivare.



## Digitala underskrifter

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

Helsingborg

Erika Svantesson

Per Olsson

Bernt Kindahl

Markus Nilsson

Sofie Lindberg

Paulina Pavlovic

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Hans Ullmark  
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557479549481

## Dokument

117 Nyponet årsredovisning 2022 digital sign.pdf  
Huvuddokument  
12 sidor  
Startades 2022-10-18 11:16:20 CEST (+0200) av HSB  
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE3)  
Färdigställt 2022-10-31 10:33:07 CET (+0100)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE3)  
HSB Nordvästra Skåne  
e-signering@hsbnvs.se

## Signerande parter

Erika Svantesson (ES3)  
erikasvantesson1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ERIKA SVANTESSON"  
Signerade 2022-10-18 21:40:21 CEST (+0200)

Bernt Kindahl (BK2)  
bantekindahl@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BERNT KINDAHL"  
Signerade 2022-10-18 12:40:16 CEST (+0200)

Per Olsson (PO2)  
perolss@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Ingvar Roger Olsson"  
Signerade 2022-10-18 17:31:57 CEST (+0200)

Sofie Lindberg (SL2)  
sofielindberg\_@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SOFIE LINDBERG"  
Signerade 2022-10-18 20:26:36 CEST (+0200)

Markus Nilsson (MN2)  
mn@nordicrefit.se

Paulina Pavlovic (PP2)  
Paulinapavlovic1@hotmail.com



# Verifikat

Transaktion 09222115557479549481



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARKUS NILSSON"  
Signerade 2022-10-18 11:22:02 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PAULINA PAVLOVIC"  
Signerade 2022-10-24 13:28:34 CEST (+0200)

Hans Ullmark (HU)  
ullmarkhans@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HANS ULLMARK"  
Signerade 2022-10-18 12:56:13 CEST (+0200)

Alexandra Ong (AO2)  
alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA  
MAN ALEXANDRA ONG"  
Signerade 2022-10-31 10:33:07 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 Nyponet i Helsingborg, org.nr. 743000-1144

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nyponet 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Nyponet 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 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

Hans Ullmark  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557479549757

## Dokument

**117 Nyponet Revisionsberättelse 2022 digital sign.pdf**

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2022-10-18 11:18:16 CEST (+0200) av HSB*

*Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)*

*Färdigställt 2022-10-31 10:32:49 CET (+0100)*

## Initierare

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

HSB Nordvästra Skåne

*e-signering@hsbnvs.se*

## Signerande parter

**Hans Ullmark (HU)**

*ullmarkhans@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS ULLMARK"*

*Signerade 2022-10-18 12:57:16 CEST (+0200)*

**Alexandra Ong (AO)**

*alexandra.ong@borevision.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KAMAN ALEXANDRA ONG"*

*Signerade 2022-10-31 10:32:49 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 omförding 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