



# ÅRSREDOVISNING 2021-2022

Brf Treudden i Helsingborg



# 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.

Styrelsen för Bostadsrättsförening Brf Treudden i Helsingborg, org.nr 769601-2926, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Holger Danske 1 med mark i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har sitt säte i Helsingborg. Adress är Stuvaregatan 7, 9 och 11, Tullaregatan 8, 10, 12, 14, 16 och 18.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1996. Inflyttning skedde under år 1998. Föreningen har 85 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 6 961,5 m<sup>2</sup> samt 14 lokaler på totalt 954 m<sup>2</sup> som hyrs ut.

Föreningen har 73 garageplatser, varav 68 med bostadsrätt och 5 som hyrs ut.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 2 rum & kök, 19 st
- 3 rum & kök, 38 st
- 4 rum & kök, 27 st
- 5 rum & kök, 1 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat kollektiv bostadsrättstillägg.

Föreningen har varit medlemmar i HSB NV Skåne fram till 2022-08-31, då utträde har skett.

Föreningens namn och stadgar är ändrade 2022-04-25.

Föreningen köper fortfarande tjänster från HSB NV Skåne såsom administrativ förvaltning, teknisk förvaltning och fastighetsservice.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Besiktning har utförts av HSB Skåne 2021-12-07.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Utfört arbete:

- Installerat nya Brunata-mätare för individuell energiavläsning.
- Beslutat att avvakta med omfattande fasad- & takprojekt för att istället reparera skadade fasader och fönster.
- Påbörjat tvätt av fasader & plattor vilket kommer slutföras under hösten 2022.
- Möjliggjort elbilsladdning i båda garagen genom installation av centralpunkter för laddboxar.
- Automatiserat larmhantering från pumpgröpar och fettavskiljare till DUC (driftsundercentral).
- Genomfört medlemsträff den 8 mars och 26 augusti.
- Tagit fram ny hemsida och ny mailadress.

Följande större projekt planeras inom de närmaste åren:

Fasad-, fönster- och takreovering. Möjligt hissbyte och modernisering av trädgårdarna, genomföra OVK (obligatorisk ventilationskontroll).



Årets resultat uppgår till 1 094 481 kr och motsvarande resultat föregående var 1 276 376 kr. Amortering har skett med totalt 4 000 000 kr under räkenskapsåret. 1 000 000 kr har amorterats i september 2021 och 3 000 000 kr i slutet av augusti 2022. I slutet av oktober 2022 har ytterligare amortering gjorts med 2 500 000 kr.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften från 1 oktober 2022 med 3 %.

Föreningen har fått ett anspråk om kompensation för olägenhet från en av medlemmarna och eventuellt kommer detta att innebära en kostnad för föreningen.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
<i>Notera att beloppen nedan anges i hela tusental</i>				
Nettoomsättning, tkr	8 026	7 773	7 613	7 741
Årets resultat, tkr	1 094	1 276	494	1 488
Resultat efter disposition av underhåll, tkr*	15	750	382	518
Soliditet ( % )	57 %	55 %	54 %	54 %
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm**	932	914	897	897
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	611	550	638	560
varav reparation och underhåll*** kr/kvm	249	223	293	198
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	214	185	206	230
Lån, kr/kvm	8 639	9 145	9 271	9 145
Räntekänslighet**** %	10,5 %	11 %	12 %	12 %
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	80 523	48 463	63 165	45 206

\* Reservering till yttre underhållsfond på 2 333 000 kr är högre jämfört med föregående då reserveringen var 1 700 000 kr. Reserveringen baseras på föreningens underhållplan.

\*\* År exklusive värme, el och vatten.

\*\*\* Inkluderar även planerat underhåll.

Med undantag av årsavgiften beräknas kr per kvm utifrån totalytan på 7 908,5 kvm.

Överlåtelsevärdet ovan baseras på 14 överlåtelseer.

\*\*\*\*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 %



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början hade föreningen 114 medlemmar och vid årets slut hade föreningen 112 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 februari 2022.

Extra stämma har hållits den 5 april 2022 där utträde ur HSB NV Skåne och nya stadgar beslutades.

### Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Håkan Jarnbjer, ordförande

Björn Blomqvist

Sven Wennhall

Jessica Berndt

Oscar Fredriksson

Revisor har varit Anette Olsson, auktoriserad revisor genom BDO Helsingborg.

Förvaltare har varit Kristoffer Bergdahl och Isabella Östlund från HSB Nordvästra Skåne.

### Information och aktiviteter

- Ny hemsida är framtagen.

### Mål för verksamheten

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

- Brf Treudden ska vara det självklara valet för dem som vill bo modernt, centralt, bekvämt och trivsamt i nordvästra Skåne.
- Boendet i föreningen skall kännas tryggt och säkert, med en god ekonomisk utveckling under professionell ledning.
- Årsavgifterna ska utvecklas i en takt som täcker kostnader samt amorteringar och reserveringar till Fond för yttre underhåll för de långsiktiga behov som krävs för att förvalta en modern och attraktiv bostadsrättsförening.

Målen ska omsättas i handling genom:

- Att kontinuerligt följa den ekonomiska utvecklingen i föreningen och följa upp byggnadernas underhållsbehov.
- Att analysera kostnader och fel och brister för att säkerställa att rätt saker utförs i rätt tid.
- Att reservering till yttre underhåll ska göras i takt med förslitningen/konsumtionen av fastigheterna.

## Förändring Eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	14 126 498	66 033 991	1 608 462	7 915 241	1 276 376
Disposition enligt stämmobeslut				1 276 376	-1 276 376
Från fond för yttre underhåll			-1 253 455	1 253 455	
Till fond för yttre underhåll			2 333 000	-2 333 000	
Årets resultat					1 094 481
<b>Vid årets slut</b>	<b>14 126 498</b>	<b>66 033 991</b>	<b>2 688 007</b>	<b>8 112 072</b>	<b>1 094 481</b>

## Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

---

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	8 112 072,00
Årets resultat	<u>1 094 481,45</u>
<b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b>	<b>9 206 553,45</b>

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





## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	8 025 905	7 773 016
Övriga rörelseintäkter	2	987 373	1 004 842
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 013 278</b>	<b>8 777 858</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	3	-4 831 013	-4 349 128
Övriga externa kostnader	4	-415 885	-361 034
Personalkostnader och arvoden	5	-147 405	-145 157
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 684 122	-1 684 122
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 078 425</b>	<b>-6 539 441</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 934 853</b>	<b>2 238 417</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 728	2 296
Räntekostnader och liknande resultatposter		-848 100	-964 337
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-840 372</b>	<b>-962 041</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 094 481</b>	<b>1 276 376</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 094 481</b>	<b>1 276 376</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 094 481</b>	<b>1 276 376</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>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	156 251 428	157 935 550
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>156 251 428</b>	<b>157 935 550</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterbolag		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>156 251 928</b>	<b>157 936 050</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		75 256	10 010
Övriga fordringar	8	4 618 207	6 434 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		333 907	180 227
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 027 370</b>	<b>6 624 631</b>
<i>Kassa och bank</i>	9	500 000	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 527 370</b>	<b>6 624 631</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>161 779 298</b>	<b>164 560 681</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		80 160 489	80 160 489
Fond för yttre underhåll		2 688 007	1 608 462
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>82 848 496</b>	<b>81 768 951</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 112 072	7 915 241
Årets resultat		1 094 481	1 276 376
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>9 206 553</b>	<b>9 191 617</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>92 055 049</b>	<b>90 960 568</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	59 820 000	71 320 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>59 820 000</b>	<b>71 320 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	8 500 000	1 000 000
Leverantörsskulder		442 627	327 297
Aktuella skatteskulder		20 192	14 374
Övriga skulder	11	113 920	50 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	827 510	888 442
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 904 249</b>	<b>2 280 113</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>161 779 298</b>	<b>164 560 681</b>



## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av enligt en progressiv plan. Från och med 2015 års bokslut är avskrivningsplanen rak och på 120 år räknat från föreningens byggår. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
- Byggnader	Rak	120 år
- Om- och tillbyggnader	Rak	20 år

#### 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. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår efter omprövning hos skatteverket till 5 892 022 kr.



### Not 1 Nettoomsättning

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Årsavgifter bostäder	6 488 625	6 361 226
Hyror	1 537 280	1 411 790
<b>Summa</b>	<b>8 025 905</b>	<b>7 773 016</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Övriga avgifter	2 797	-
Övriga intäkter*	27 610	128 541
Debiterade energiavgifter	956 966	876 301
<b>Summa</b>	<b>987 373</b>	<b>1 004 842</b>

\*Övriga intäkter var högre föregående år då det förekom mer försäkringsersättningar samt stöd från staten avseende lämnade hyresrabatter.

### Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Energi	1 497 801	1 279 044
Vatten	197 681	185 296
Renhållning	122 790	111 977
Fastighetsservice/fastighetsförvaltning	490 529	463 883
Försäkring	100 173	97 098
Kommunikation	150 014	148 988
Löpande underhåll	712 455	589 199
Planerat underhåll	1 253 455	1 174 028
Fastighetsavgift/-skatt	306 115	299 615
<b>Summa</b>	<b>4 831 013</b>	<b>4 349 128</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Diverse förvaltningskostnad	59 754	26 118
Förvaltningskostnader	249 046	244 407
Juristkostnader*	11 122	55 554
Medlemsverksamhet	95 963	34 955
<b>Summa</b>	<b>415 885</b>	<b>361 034</b>

\*Kostnaden föregående år avsåg hantering av en tvist som sedan flera år pågått angående styrelsens upplysningsplikt.

## Not 5 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	119 875	118 625
Övriga arvoden, valberedning	3 000	3 000
Sociala avgifter	24 530	23 532
<b>Summa</b>	<b>147 405</b>	<b>145 157</b>

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

## Not 6 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	169 823 488	169 823 488
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	169 823 488	169 823 488
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 437 939	-15 753 817
Årets avskrivningar	-1 684 121	-1 684 121
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 122 060	-17 437 938
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	5 550 000	5 550 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	5 550 000	5 550 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>156 251 428</b>	<b>157 935 550</b>

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	117 000 000	55 000 000	172 000 000
Hyreshus lokaler	9 400 000	3 300 000	12 700 000
<b>Summa</b>	<b>126 400 000</b>	<b>58 300 000</b>	<b>184 700 000</b>



### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	100 264	117 949
Årets utrangeringar	-	-17 685
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 264	100 264
Ingående ackumulerade avskrivningar	-100 264	-117 949
Årets återföring avskrivningar	-	17 685
Utgående ackumulerade avskrivningar	-100 264	-100 264
<b>Utgående redovisat värde</b>	-	-

### Not 8 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	137 365	193 019
Avräkning HSB NV Skåne	4 359 033	6 198 081
Moms	121 809	43 294
<b>Summa</b>	<b>4 618 207</b>	<b>6 434 394</b>

Från och med september 2022 har föreningen sina likvida medel på ett konto i Handelsbanken.

### Not 9 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Handelsbanken	500 000	-
<b>Summa</b>	<b>500 000</b>	-



### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-08-31	2021-08-31
Stadshypotek	1,59 %	2023-10-30	2023-10-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	0,61 %	2025-07-30	2025-07-30	11 000 000	11 000 000
Stadshypotek	1,44 %	2024-03-01	2024-03-01	7 820 000	7 820 000
Stadshypotek	1,44 %	2024-03-01	2024-03-01	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	0,67 %	2025-10-30	2025-10-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	1,46 %	2022-09-01	2023-09-01	5 000 000	8 000 000
Stadshypotek	1,47 %	2022-10-30	2022-10-30	8 500 000	8 500 000
Stadshypotek	0,50 %	2021-09-30	2021-09-30	-	1 000 000
Stadshypotek	0,98 %	2026-04-30	2026-04-30	15 000 000	15 000 000
<b>Summa</b>				<b>68 320 000</b>	<b>72 320 000</b>
varav kortfristig del				8 500 000	1 000 000
varav långfristig del				59 820 000	71 320 000

Enligt SrfU8 ska den del av lånen som förfaller inom ett år redovisas som kort skuld. Ingen fast amortering förekommer. Extraamortering görs när möjlighet finns. Under oktober månad 2022 har extraamortering gjorts med 2,5 Mkr, dessa ingår i kortfristig del.

### Not Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Uttagna pantbrev i fastighet	93 000 000	93 000 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>93 000 000</b>	<b>93 000 000</b>

### Not 11 Övriga skulder

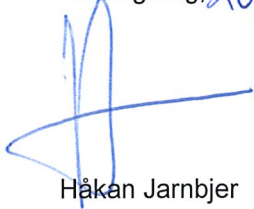
	2022-08-31	2021-08-31
Källskatt och sociala avgifter	63 920	-
Övriga kortfristiga skulder, deposition lokal 4101	50 000	50 000
<b>Summa</b>	<b>113 920</b>	<b>50 000</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Förutbetalda avgifter och hyror	670 084	666 996
Räntekostnader lån	98 204	93 446
Arvode valberedning	1 500	-
Revisionsarvoden	35 000	32 000
Övrig upplupen kostnad	22 722	96 000
<b>Summa</b>	<b>827 510</b>	<b>888 442</b>

## Underskrifter

Helsingborg, 2023-01-10



Håkan Jarnbjer



Björn Blomqvist



Sven Wennhall



Jessica Berndt



Oscar Fredriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-01-12



Anette Olsson

Auktoriserad revisor

Av föreningen vald revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Treudden i Helsingborg  
Org.nr. 769601-2926

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Treudden i Helsingborg för räkenskapsåret 2021-09-01 -- 2022-08-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Treudden i Helsingborg för räkenskapsåret 2021-09-01 -- 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

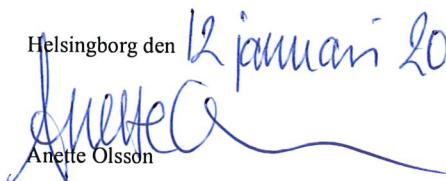
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den

12 januari 2023



Anette Olsson





# 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