



ÅRSREDOVISNING 2021-2022

HSB Brf Ramlösagården 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 Bostadsrättsförening HSB Brf Ramlösagården i Helsingborg, org.nr 769610-5811, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med räkenskapsåret 2015 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K2 (K=kategori).

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2005. Föreningen äger fastigheten Figuren 8 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheten har sitt säte i Helsingborg med gatuadress Kornellgatan.

Föreningen har 27 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 3.240 m². Bostadslägenheterna består alla av 4 rum och kök.

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar, föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-02-23 med 13 röstberättigade hushåll

Styrelse

Styrelsen har vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:	Patrik Öhrn, ordförande
	Ing-Britt Rosengren
	Andréa Johnson
	Mikael Rosenlöf
	My Sörensson

Revisorer

Revisor har varit Rebecca Arbmán som är vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Information och aktiviteter

- Sommarfest 20 augusti
- Gemensam vårstädning på gården 14 maj
- Fönsterputsning 3 gånger /år
- Vi informerar våra boenden via boendemailutskick.
- Vi har en sluten facebookgrupp för snabbinformation och där medlemmar också kan ställa frågor och tycka till.
- Vi har även en hemsida www.ramlosagarden.se som uppdateras med styrelsen, budget och årsredovisning.

Mål

Vår målsättning inom Brf Ramlösagården är att vårda vår fastighet och mark, detta vill vi göra genom att underhålla fastigheten och marken så att den bibehålls i fint skick. Med handling gör vi detta genom vår årliga underhållsbesiktning, att vi utför underhåll enligt vår underhållsplan, att vi kontinuerligt utför egna housekeepingrundor med förutbestämd checklista, där brister dokumenteras och följs upp och åtgärdas kontinuerligt innan de blir större och dyrare att åtgärda.

Vi är också stolta över den unika arkitekturen, vi kan därför inte tillåta tillbyggnader, eller andra större förändringar som kan äventyra helheten.

Vi vill också skapa en tillhörighet och gemenskap inom vår förening, vi vill därför främja gemensamma sammankomster, så som tex gemensamma städdagar och gemensamma tillställningar där alla boende är välkomna.

Vår ekonomi är viktig för oss, och vi strävar efter att ha en trygg och stabil ekonomi, och detta utan att behöva höja avgiften mer än normal höjning för normalt ökade driftskostnader. För tryggheten jobbar vi för att ha en uppdaterad underhållsplan, så att vi inte ska överaskas av plötsliga kostnader, för stabiliteten jobbar vi för att ha en rimlig kassa som grund.

Genom dessa målsättningar, tror vi att vi skapar ett mervärde för vår bostadsrättsförening Brf Ramlösagården nu och i framtiden.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Den stadgeenliga besiktningen av fastigheten har utförts av Mikael Rosenlöv i styrelsen och Patrick Rosberg, från HSB Skåne den 4 november 2021. I samband med detta uppdaterades underhållsplanen. HSB Underhållsplan Online uppdateras kontinuerligt.

Underhållsåtgärder under året:

- Installation av solpaneler och elbilsaddare
- Spolning av avloppsrör och dagvattenbrunnar

Kommande års underhåll:

- Borttagande/ersättning av takspaljéer
- Låsbart cykelförråd

2030: Asfaltering 400 kkr

2030: Värmecentral 300 kkr

2030: Damm 250 kkr

Vi har två lån på totalt ca 20 milj där nuvarande ränta löper ut i februari 2023.

Vi har ett gemensamt elavtal med timsotprissättning, detta debiteras ut baserat per hushålls förbrukning. Vi använder eláconto för att prelinbetala för elen. Slutavläsningen görs den 31 augusti årligen. Elen som produceras av våra solceller debiteras ut med samma kW/h pris som det blir i genomsnitt i vårt gemensamma elavtal.

Vi har laddboxar för individuell mätning på varje hushålls carportplats.

Reserveringen till fond för yttre underhåll är 400 000 kr, föregående år avsättningen densamma. I K2 får inga avskrivningar göras på underhåll därför måste föreningen sätta av enligt föreningens underhållsplan.

Föreningen har ett positivt kassaflöde och amorterade förra året 412 500 kr. Nytt lån på två miljoner togs upp under året.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 970	2 566	2 566	2 530
Årets resultat, tkr	-47	5	-241	-590
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-447	-191	-240	-167
Soliditet (%)	59 %	60%	60%	60%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	599 *	699	699	699
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	445	455	519	627
Lån, kr/kvm	9 561	9 071	9 172	9 287
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	26 479	-	18 025	-

* Under året har avgiften sänkts med 1000 kr per månad och istället ersatts med en värmekostnad på 1000 kr per månad.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Med undantag av årsavgiften beräknas kr per kvm utifrån totalytan på 3 240 kvm.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 stycken. Under året har 4 bostadsrätt överlåtit och därför anges inget överlåtelsevärde (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 49 stycken.

Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställt BR	45 280 000		726 613	-1 278 720	4 652
Disposition enligt stämmobeslut				4 652	-4 652
Från fond för yttre underhåll			-43 589	43 589	
Till fond för yttre underhåll			400 000	-400 000	
Årets resultat					-46 806
Vid årets slut	45 280 000		1 083 024	-1 630 479	-46 806

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-46 806	4 652
Från fond för yttre underhåll*	43 589	204 228
Till fond för yttre underhåll**	-400 000	-400 000
Resultat efter disposition av underhåll	-403 217	-191 120

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 630 479,00
Årets resultat	-46 806,05
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-1 677 285,05

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			
Nettoomsättning	1	1 970 160	2 275 560
Övriga rörelseintäkter	2	573 810	252 581
Summa rörelseintäkter		2 543 970	2 528 141
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 442 045	-1 475 825
Övriga externa kostnader	4	-120 774	-103 152
Personalkostnader och arvoden	5	-68 975	-66 590
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-739 875	-651 614
Summa rörelsekostnader		-2 371 669	-2 297 181
Rörelseresultat		172 301	230 960
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 909	2 937
Räntekostnader och liknande resultatposter		-222 016	-229 245
Summa finansiella poster		-219 107	-226 308
Resultat efter finansiella poster		-46 806	4 652
Resultat före skatt		-46 806	4 652
Årets resultat		-46 806	4 652

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		73 453 817	72 867 828
Summa materiella anläggningstillgångar		73 453 817	72 867 828
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		73 454 317	72 868 328
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 820 181	1 239 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	417 561	12 333
Summa kortfristiga fordringar		2 237 742	1 251 372
<i>Kassa och bank</i>	9	397 687	395 505
Summa omsättningstillgångar		2 635 429	1 646 877
SUMMA TILLGÅNGAR		76 089 746	74 515 205

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		45 280 000	45 280 000
Fond för yttre underhåll		1 083 024	726 613
Summa bundet eget kapital		46 363 024	46 006 613
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 630 479	-1 278 720
Årets resultat		-46 806	4 652
Summa ansamlad förlust		-1 677 285	-1 274 068
Summa eget kapital		44 685 739	44 732 545
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	9 622 500	29 091 000
Summa långfristiga skulder		9 622 500	29 091 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	21 356 000	300 000
Leverantörsskulder		48 717	80 629
Aktuella skatteskulder		22 634	20 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	354 156	290 158
Summa kortfristiga skulder		21 781 507	691 660
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 089 746	74 515 205

NOTER

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska företag (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 2005. 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
- Solceller	Rak	25 år
- Laddstolpar	Rak	10 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 sedan tidigare har ett ackumulerat underskott som uppgår till 324 458 kr.

Not 1 Nettoomsättning

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Årsavgifter bostäder	1 967 760	2 264 760
Hyror	2 400	10 800
Summa	1 970 160	2 275 560

Under året har avgiften sänkts med 1000 kr per månad och istället ersatts med en värmekostnad på 1000 kr per månad.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Övriga intäkter	10 000	22 422
Inbetalningar från boende för elförbrukning	563 810	230 159
Summa	573 810	252 581

Inbetalningar från boende för elförbrukning (exkl moms) motsvarar föreningens totala elkostnad i Not 3 samt en värmekostnad på 1000 kr per månad och lgh. På grund av att föreningen måste redovisa moms (i efterhand) i och med nya regler med Individuell mätning (IMD) så stämmer inte summorna överens i not 2 och 3. Övriga intäkter avser framför allt ersättning från HSB för sommarfest 2021 och 2022.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
El	270 027	246 836
Uppvärmning	335 315	347 587
Vatten	113 450	110 014
Renhållning	38 355	34 220
Fastighetsservice	146 744	149 827
Försäkring	38 727	36 955
Kommunikation	30 491	30 345
Löpande underhåll	185 748	85 665
Planerat underhåll	43 589	204 228
Fastighetsavgift/-skatt	239 599	230 148
Summa	1 442 045	1 475 825

Föreningens elkostnad betalas av de boende och inbetalningarna redovisas i Not 2.

Fastighetsavgift/-skatt

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Fastighetsavgift/skatt	239 599	230 148
Summa	239 599	230 148

Föreningens fastighet är taxerad som småhus.

Fastighetsavgiften för perioden 2022 är 8 874 kr/bostad och år dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Kreditupplysning	1 375	450
Förvaltningskostnader	92 812	81 547
Medlemsverksamhet	26 587	21 155
Summa	120 774	103 152

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	52 500	48 600
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Sociala avgifter	14 475	15 990
Summa	68 975	66 590

Enligt beslut på föreningens stämma har styrelsen ett basbelopp i arvode och den föreningsvalde revisorn 2000 kr.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	72 790 679	72 790 679
Årets investeringar laddstolpar och solceller	1 730 865	-
Bidrag laddstolpar	-405 000	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	74 116 544	72 790 679
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 022 851	-4 371 238
Årets avskrivningar	-739 876	-651 614
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 762 727	-5 022 852
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	5 100 000	5 100 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	5 100 000	5 100 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	73 453 817	72 867 827

Föreningen skriver av på byggnaden enligt en 120-årig rak avskrivningsplan (K2). Årets avskrivning är 651 614 kr. Avskrivningsplanen har anpassats till den bedömda nyttjandeperioden.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	38 421 000	16 065 000	54 486 000
Summa	38 421 000	16 065 000	54 486 000

Not 7 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	30 371	30 367
IMD Elfordran	100 752	36 213
Avräkning HSB NV Skåne	1 689 058	1 172 459
Summa	1 820 181	1 239 039

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsförsäkring	12 561	12 333
Bidrag laddstolpar	405 000	-
Summa	417 561	12 333

Not 9 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Resurs Bank	397 687	395 505
Summa	397 687	395 505

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-08-31	2021-08-31
SBAB	0,66%	2024-01-10	2024-01-10	9 622 500	9 622 500
SBAB	1,31%	2022-10-03	2022-10-03	1 887 500	-
SBAB	0,66%	2023-02-14	2023-02-14	10 863 500	10 863 500
SBAB	0,88%	2023-02-14	2023-02-14	8 605 000	8 905 000
Summa				30 978 500	29 391 000
Avgår kortfristig del				21 356 000	300 000
Varav långfristig del				9 622 500	29 091 000

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt SrfU8 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är också att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 28 728 500 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Not Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Uttagna pantbrev i fastighet	33 051 000	33 051 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	33 051 000	33 051 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Förutbetalda avgifter och hyror	199 810	198 190
Räntekostnader lån	18 510	16 560
Arovide styrelse och revisor inkl. sociala avgifter	39 998	34 298
Arvide BoRevision	10 500	10 000
Upplupen el och fjärrvärme	41 749	31 110
Upplupen underhållspolning	43 589	-
Summa	354 156	290 158

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen
Helsingborg,

Patrik Öhrn

Mikael Rosenlöv

Andréa Johnson

Ing-Britt Rosengren

My Sörensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Rebecca Arbman
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Verifikat

Transaktion 09222115557485205076

Dokument

214 Ramlösagården sign ÅR 2022.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2023-01-16 10:06:28 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-01-30 09:41:14 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Patrik Öhrn (PÖ)

Patrik.ohrn@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK ÖRN"

Signerade 2023-01-16 17:17:49 CET (+0100)

Ing-Britt Rosengren (IR)

ingbritt.rosengren@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ING-BRITT ROSENGREN"

Signerade 2023-01-17 11:18:55 CET (+0100)

Mikael Rosenlöv (MR)

mikael@rosenlov.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Alf Mikael Rosenlöv"

Signerade 2023-01-26 10:28:56 CET (+0100)

Andréa Johnson (AJ)

AJohnso1@its.jnj.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDRÉA JOHNSON"

Signerade 2023-01-27 16:15:24 CET (+0100)

My Sörensson (MS)

my.sorensson@gmail.com

Rebecka Arbman (RA)

rebeckaarbman@hotmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557485205076



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MY
SÖRENSSON"
Signerade 2023-01-27 11:57:18 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Rebecka Frida Maria Arbmán"
Signerade 2023-01-16 12:39:48 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEXANDRA ONG"
Signerade 2023-01-30 09:41:14 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 Ramlösagården i Helsingborg, org.nr. 769610-5811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ramlösagården 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. Revisorens 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.
- 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.
- 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.
- 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 Ramlösagården 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 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 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

Rebecka Arbman
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557485999407

Dokument

Digital Revisionsberättelse - HSB Brf Ramlösagården.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-01-27 10:18:52 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-01-30 09:41:05 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Rebecka Arbman (RA)

rebeckaarbman@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Rebecka Frida Maria Arbman"

Signerade 2023-01-27 12:56:17 CET (+0100)

Alexandra Ong (AO)

alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEXANDRA ONG"

Signerade 2023-01-30 09:41:05 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