



# ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Brf Palsternackan  
i Helsingborg



# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

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 många benämner som "hyra". 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).

## 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

**H**SB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen 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 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 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 vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour som är öppen vardagar mellan klockan 12–14 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 Palsternackan i Helsingborg, 743000-3124 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229). Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Palsternackan 17 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter, lokaler, garage och parkeringsplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Planteringsvägen 110, 112 och 114 samt Koppargatan 4, 6 och 8.

Inflyttning skedde under år 1969. Föreningen har 126 bostadsrättslägenheter (varav en lägenhet fungerar som områdeskontor) med en totalyta på 8 604 kvm, 22 mindre lokaler med en totalyta på 228 kvm, 54 garage och 60 parkeringsplatser. Dessutom finns ett antal cykelgarage samt möjlighet att tillskapa några platser för permobiler. Föreningen har även en föreningslokal.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

|              |       |
|--------------|-------|
| 1 rum & kök: | 18 st |
| 2 rum & kök: | 54 st |
| 3 rum & kök: | 54 st |

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Där har föreningen även tecknat bostadsrättstillägg.

Föreningen har bland annat byggt cykelförråd (2015), renoverat balkonger (2013), bytt elsystem (2007) samt installerat postboxar (2007).

***Notera att föreningen står inför ett stambyte år 2020-2021. Föreningen ersätter inte medlemmar som själva har renoverat sina badrum.***

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### **Underhåll**


Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skåne. Fastigheten är i gott skick och underhållsbehovet följer underhållsplanen. Underhållplanen är uppdaterad under året.

Följande underhållsåtgärder har gjorts under året:

- asfaltering
- byte kantstenar
- iordningställande av vändplatsen Kristinelundsgatan

För de närmsta tio åren planeras främst stambyte och badrumsrenovering (2020-2021).

I år firade föreningen 50 år och vi kan konstatera att ökade underhållsåtgärder kommer att behövas de kommande åren. En av de mest kostsamma posterna är stamrenovering/stambyte, vilket enligt föreningens långsiktiga underhålls- och budgetplaner är planerat att utföras år 2020-2021. Enligt dagens kostnadskalkyl kan denna åtgärd beräknas uppgå till cirka 54 miljoner kr.

Styrelsen har, som vi redovisat tidigare år, förutsett detta och koncentrerar sig på att dels hålla den fastställda tiden, år 2020-2021, samt framför allt skapa ekonomiskt utrymme och förutsättningar för en bra och fördelaktig finansiering, bland annat genom att succesivt lösa och extra amortera befintliga lån, allt med målsättningen att inte behöva vidta drastiska avgiftshöjningar framledes. 1 september 2018 löstes föreningens sista lån på 1 350 000 kr. Föreningen står nu helt skuldfri inför stambytet. 

Vi vill särskilt framhålla att föreningen inte kommer att ersätta medlemmar som själva har renoverat sina badrum. Vår rekommendation är att avvakta med renovering av badrum till dess att stamrenovering/byte utförs.

### **Ekonomi**

*Notera att beloppen nedan är avrundade till jämna tusental.*

Årets resultat blev 2 904 000 kr, jämfört med 2 572 000 kr förra året.

Resultat efter disposition av underhåll blev 2 989 000 kr, jämfört med 2 415 000 kr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den 31 augusti 2019 var behållningen 6 942 000 kr.

Föreningen löste sitt sista lån den 1 september 2018 och är nu helt skuldfri.

Den 1 januari 2019 höjdes avgifterna med 3 %.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna per 1 januari 2020 med 3 %.

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 februari 2019 där 29 röstberättigade medlemmar deltog. Vid stämman inkom även en fullmakt.

### **Styrelse**

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Sven Andersson, ordförande  
Lars Henriksson  
Johanna Larsson  
Roger Karlsson  
Stevo Pjevic  
Gunilla Tegengren

Vid årsstämman valdes Marcus Sandberg-Söderstjärna in i styrelsen men avgick i juni 2019.

Styrelsen har haft 9 protokollförda sammanträden under räkenskapsåret.


### **Revisorer**

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

### **Information**

Nyhets/Informationsbrev (3 st) och kallelser har delats ut under året. Under det kommande verksamhetsåret kommer vidare information angående stamåtgärderna att lämnas. Likaså kommer vi att kalla till en extrastämma med anledning av föreningens tillfälliga övertagande av underhållsansvaret för badrummen i samband med stambytet och badrumsrenoveringen.

### **Mål för verksamheten**

HSB Brf Palsternackan har som mål att vara det bästa alternativet på bostadsmarknaden med en engagerad, kompetent och tillgänglig styrelse. 

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat & ställning

### Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 141 och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 138. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

### Flerårsöversikt

|   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016  |
|---|--------|--------|--------|-------|
| Nettoomsättning (tkr)                         | 6 931  | 6 725  | 6 495  | 6 306 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)       | 2 904  | 2 572  | 1 946  | 1 698 |
| Resultat efter disposition av underhåll (tkr) | 2 989  | 2 415  | 1 932  | 1 640 |
| Soliditet (%)                                 | 92%    | 84%    | 79%    | 64%   |
| Årsavgift (kr/kvm)                            | 772    | 757    | 735    | 714   |
| Drift (kr/kvm)                                | 349    | 364    | 367    | 363   |
| Lån (kr/kvm)                                  | -      | 156    | 167    | 433   |
| Överlåtelsevärde (kr/kvm)                     | 12 797 | 11 801 | 10 568 | 8 909 |

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

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. Övriga nyckeltal beräknas på bostads- och lokalytan som är på 8832 kvm. Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

### Förändring av eget kapital

|                                 | Insatser       | Upplåtelse<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|---------------------------------|----------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Vid årets början                | 490 000        |                        | 3 424 383               | 7 352 884              | 2 571 720         |
| Disposition enligt stämmobeslut |                |                        |                         | 2 571 720              | -2 571 720        |
| Till fond för yttre underhåll   |                |                        | 240 000                 | -240 000               |                   |
| Från fond för yttre underhåll   |                |                        | -325 234                | 325 234                |                   |
| Årets resultat                  |                |                        |                         |                        | 2 903 807         |
| <b>Vid årets slut</b>           | <b>490 000</b> |                        | <b>3 339 149</b>        | <b>10 009 838</b>      | <b>2 903 807</b>  |

### Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Årets resultat                                 | 2 903 807        | 2 571 720        |
| Från fond för yttre underhåll*                 | 325 234          | 63 979           |
| Till fond för yttre underhåll**                | -240 000         | -221 000         |
| <b>Resultat efter disposition av underhåll</b> | <b>2 989 041</b> | <b>2 414 699</b> |

\* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

## Styrelsens förslag till resultatdisposition

---

Stämman har att ta ställning till:

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| Balanserat resultat            | 10 009 838,00        |
| Årets resultat                 | <u>2 903 807,21</u>  |
| <b>Balanseras i ny räkning</b> | <b>12 913 645,21</b> |

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. *N*

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2018-09-01-<br/>2019-08-31</i> | <i>2017-09-01-<br/>2018-08-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b><i>Rörelsens intäkter</i></b>               | <b>1</b>   |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                |            | 6 931 258                         | 6 724 915                         |
| Övriga rörelseintäkter                         |            | 19 569                            | 6 064                             |
| <b>Summa rörelsens intäkter</b>                |            | <b>6 950 827</b>                  | <b>6 730 979</b>                  |
| <b><i>Rörelsens kostnader</i></b>              |            |                                   |                                   |
| Drift  | 2          | -3 086 459                        | -3 213 351                        |
| Planerat underhåll                             |            | -325 234                          | -63 979                           |
| Övriga externa kostnader                       | 3          | -324 384                          | -314 425                          |
| Personalkostnader och arvoden                  | 4          | -107 007                          | -105 939                          |
| Avskrivningar                                  |            | -213 608                          | -417 224                          |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>               |            | <b>-4 056 692</b>                 | <b>-4 114 918</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                         |            | <b>2 894 135</b>                  | <b>2 616 061</b>                  |
| <b><i>Resultat från finansiella poster</i></b> |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter      |            | 9 672                             | 6 377                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter     |            | -                                 | -50 718                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                |            | <b>9 672</b>                      | <b>-44 341</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>       |            | <b>2 903 807</b>                  | <b>2 571 720</b>                  |
| <b>Årets resultat</b>                          |            | <b>2 903 807</b>                  | <b>2 571 720</b>                  |

*K*

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2019-08-31</i> | <i>2018-08-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 5          | 10 872 536        | 11 086 144        |
| Pågående nyanläggningar                        |            | 129 057           | -                 |
| Inventarier, verktyg och installationer        |            | -                 | -                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>11 001 593</b> | <b>11 086 144</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 6          | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>11 002 093</b> | <b>11 086 644</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                              | 7          | 49 792            | 1 416 922         |
| Avräkning HSB Nordvästra Skåne                 |            | 6 942 121         | 3 966 073         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 137 202           | 42 899            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>7 129 115</b>  | <b>5 425 894</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>7 129 115</b>  | <b>5 425 894</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>18 131 208</b> | <b>16 512 538</b> |

*nk*



## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2019-08-31        | 2018-08-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Insatser                                     |     | 490 000           | 490 000           |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 3 339 149         | 3 424 384         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>3 829 149</b>  | <b>3 914 384</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserad vinst                             |     | 10 009 838        | 7 352 884         |
| Årets resultat                               |     | 2 903 807         | 2 571 720         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>12 913 645</b> | <b>9 924 604</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>16 742 794</b> | <b>13 838 988</b> |
| <b>Skulder</b>                               |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8   | -                 | 1 375 000         |
| Leverantörsskulder                           |     | 335 333           | 217 823           |
| Aktuella skatteskulder                       |     | 17 429            | 8 679             |
| Fond för inre underhåll                      | 9   | 402 897           | 467 728           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 632 755           | 604 320           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>1 388 414</b>  | <b>2 673 550</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                         |     | <b>1 388 414</b>  | <b>2 673 550</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>18 131 208</b> | <b>16 512 538</b> |

AL

## NOTER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

### Intäktsredovisning

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

| Följande avskrivningsprocent tillämpas: | %     |
|---|-------|
| - Byggnader                             | 1,06% |
| - Om- och tillbyggnader                 | 5 %   |

### Fordringar

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


### Fond för yttre underhåll

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

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar.

### 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

|                                | 2018-09-01-<br>2019-08-31 | 2017-09-01-<br>2018-08-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>         |                           |                           |
| Årsavgifter bostäder           | 6 640 728                 | 6 447 216                 |
| Avsättning fond inre underhåll | -                         | -27 667                   |
| Hyror                          | 290 530                   | 305 366                   |
|                                | <u>6 931 258</u>          | <u>6 724 915</u>          |
| <b>Övriga rörelseintäkter</b>  |                           |                           |
| Övriga intäkter                | 19 569                    | 6 064                     |
|                                | <u>19 569</u>             | <u>6 064</u>              |
| <b>Summa</b>                   | <b>6 950 827</b>          | <b>6 730 979</b>          |

Den 1 januari 2019 höjdes avgifterna med 3 %.

### Not 2 Drift

|                         | 2018-09-01-<br>2019-08-31 | 2017-09-01-<br>2018-08-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| El                      | 156 833                   | 242 323                   |
| Uppvärmning             | 956 352                   | 920 015                   |
| Vatten                  | 237 917                   | 289 462                   |
| Renhållning             | 109 028                   | 100 557                   |
| Löpande underhåll       | 255 483                   | 326 431                   |
| Fastighetsservice       | 1 001 150                 | 954 025                   |
| Fastighetsförsäkring    | 116 181                   | 113 329                   |
| Kommunikation           | 54 113                    | 57 484                    |
| Förvaltning             | -                         | 19 073                    |
| Fastighetsavgift/-skatt | 199 402                   | 190 652                   |
| <b>Summa</b>            | <b>3 086 459</b>          | <b>3 213 351</b>          |

### Fastighetsavgift och -skatt

|                  | 2018-09-01-<br>2019-08-31 | 2017-09-01-<br>2018-08-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsavgift | 173 502                   | 168 462                   |
| Fastighetsskatt  | 25 900                    | 22 190                    |
| <b>Summa</b>     | <b>199 402</b>            | <b>190 652</b>            |

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. För föreningen beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

### Not 3 Övriga externa kostnader

|                       | 2018-09-01-<br>2019-08-31 | 2017-09-01-<br>2018-08-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kreditupplysning      | 800                       | 1 200                     |
| Kontorsmaterial       | 2 599                     | 428                       |
| Förvaltningskostnader | 255 800                   | 224 109                   |
| Lagsökningskostnader  | 2 551                     | 1 313                     |
| Arvode extern revisor | 12 400                    | 12 088                    |
| Medlemsavgifter       | 50 234                    | 75 712                    |
| <b>Summa</b>          | <b>324 384</b>            | <b>314 850</b>            |

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

|                       | 2018-09-01-<br>2019-08-31 | 2017-09-01-<br>2018-08-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelse              | 71 503                    | 69 226                    |
| Milersättning         | 315                       | 204                       |
| Föreningsvald revisor | 7 060                     | 6 992                     |
| Valberedning          | 9 885                     | 9 792                     |
| Sociala kostnader     | 18 244                    | 19 725                    |
| <b>Summa</b>          | <b>107 007</b>            | <b>105 939</b>            |

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelse, föreningsvald revisor och valberedning med sammanlagt 2 prisbasbelopp.

#### Not 5 Byggnader och mark

|  | 2019-08-31        | 2018-08-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 20 131 548        | 20 131 548        |
| Årets investeringar                              | -                 | -                 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 20 131 548        | 20 131 548        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar              | -9 800 405        | -9 383 181        |
| Årets avskrivningar                              | -213 608          | -417 224          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar              | -10 014 013       | -9 800 405        |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark      | 755 000           | 755 000           |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark      | 755 000           | 755 000           |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                  | <b>10 872 535</b> | <b>11 086 143</b> |
| varav byggnader                                  | 10 117 535        | 10 331 144        |
| varav mark                                       | 755 000           | 755 000           |

Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är 213 608 kr.

I tidigare om- och tillbyggnader ingick följande:

- Cykelförråd år 2015
- Balkonger år 2013
- Elsystem år 2007
- Postboxar år 2007
- Sophus år 1993
- Badrum år 1992
- Kabel-TV år 1988
- Fönsterbyte år 1985
- Garage år 1988, 1986 och 1977

#### Taxeringsvärden på fastigheter

| Hustyp            | Byggnad           | Mark              | Totalt             |
|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Hyreshus bostäder | 71 000 000        | 38 000 000        | 109 000 000        |
| Hyreshus lokaler  | 1 109 000         | 1 481 000         | 2 590 000          |
| <b>Summa</b>      | <b>72 109 000</b> | <b>39 481 000</b> | <b>111 590 000</b> |

**Pågående nyanläggning**

|                                     | 2019-08-31     | 2018-08-31 |
|-------------------------------------|----------------|------------|
| Årets anskaffningar                 | 129 057        | -          |
| Överfört till om- och tillbyggnader | -              | -          |
| <b>Vid årets slut</b>               | <b>129 057</b> | <b>-</b>   |

Årets anskaffningar avser projekt stambyte/badrumrenovering.

**Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                              | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Andel i HSB Nordvästra Skåne | 500        | 500        |
| <b>Summa</b>                 | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Not 7 Övriga fordringar**

|  | 2019-08-31    | 2018-08-31       |
|--|---------------|------------------|
| Skattekonto  | 49 792        | 41 922           |
| Lån Swedbank hypotek, lösen av lån förutbetalad 31/8 | -             | 1 375 000        |
| <b>Summa</b>   | <b>49 792</b> | <b>1 416 922</b> |

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

| Långivare    | Ränta  | Bindning ränta | Bindning lån | 2019-08-31 | 2018-08-31       |
|--------------|--------|----------------|--------------|------------|------------------|
| Stadshypotek | 3,56 % | 2018-09-01     | 2018-09-01   | -          | 1 375 000        |
| <b>Summa</b> |        |                |              | <b>-</b>   | <b>1 375 000</b> |

varav kortfristig del

1 375 000

**Ställda säkerheter till kreditinstitut**

|   | 2019-08-31  | 2018-08-31       |
|---|-------------|------------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar                          | 10 983 000  | 10 983 000       |
| Varav obelånade   | -10 983 000 | -4 750 000       |
| <b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b> | <b>-</b>    | <b>6 233 000</b> |

**Not 9 Fond för inre underhåll**

|                       | 2019-08-31     | 2018-08-31     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början      | 467 728        | 556 634        |
| Årets avsättning      |                | 27 667         |
| Uttag under året      | -64 832        | -116 573       |
| <b>Vid årets slut</b> | <b>402 896</b> | <b>467 728</b> |

## Underskrifter

Helsingborg, 9-12-2019



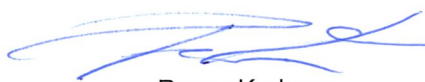
Sven Andersson



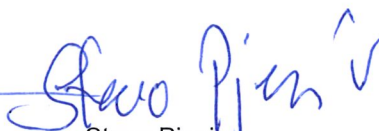
Lars Henriksson



Gunilla Tegengren



Roger Karlsson



Stevo Pjevic



Johanna Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 02/01-2020



Bo Olsson  
Av föreningen vald revisor



Alrodita Cristea  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Palsternackan i Helsingborg, org.nr. 743000-3124

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Palsternackan i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2018-31/08/2019.

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 2019 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 revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. 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 Palsternackan i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2018-31/08/2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 den 02/01/2020

.....  
Afrodită Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Bo Olsson  
Av föreningen vald revisor







# INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

## Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

**Förvaltningsberättelse** är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

**Resultaträkning** är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

**Balansräkning** är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

**Noter** är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

## Ekonomisk ordlista

**Amortering** är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

**Anläggningstillgångar** är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

**Avskrivning** görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

**Balanserat resultat** är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

**Balansomslutning** är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

**Basbelopp/prisbasbelopp** fastställs av regeringen en gång om året.

**Budget** är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

**Driftskostnader** är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

**Eget kapital** utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

**Fastighetsavgift** beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

**Fastighetsskatt** beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

**Finansiella intäkter** är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

**Finansiella kostnader** är t.ex. räntekostnader på banklån.

**Fond för yttre underhåll** enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

**Fordringar** är pengar som någon är skyldig föreningen.

**Kortfristiga skulder** betalas inom ett år.

**Kassa och bank** är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

**Likviditet** är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

**Långfristiga skulder** betalas först efter ett eller flera år.

**Löpande underhåll** är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

**Nettoomsättning** är föreningens samlade intäkter under en viss period.

**Omsättningstillgångar** är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

**Planerat underhåll** framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

**Räkenskapsår** är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

**Sociala avgifter** betalas på arvoden och löner.

**Soliditet** visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

**Årsavgiften** ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

**Överlåtelsevärde i genomsnitt** är det genomsnittliga pris per kvm som betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne