

# ÅRSREDOVISNING 2021

HSB bostadsrättsförening

## Apeloxen

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

# 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 helfria vardagar kl. 9–15, 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 HSB Brf Apeloxen, org.nr 769633-4817, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades den 26 oktober 2016 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag och har sitt säte i Helsingborg.

Den 21 juli 2017 blev bostadsrättsföreningen lagfaren ägare till fastigheterna Stjärnkon 1 och Blomsterkon 1. Fastigheterna består av radhus i två plan med 34 lägenheter samt 48 utvändiga markparkeringar. Boarea är cirka 4232 kvm. Föreningens fastigheter är försäkrade hos Folksam.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastighetsbesikning är utförd av Åkermans Ingenjörbyrå den 21 januari 2021. Underhållsplanen är uppdaterad. För de närmsta tio åren planeras inga större åtgärder.

Den 1 januari 2022 höjs årsavgiften med 2,5 %.

2021-07-01 Föreningen blir medlem i HSB.

2021-08-29 Uppskattad medlemsaktivitet med hoppborg/hinderbana och korvgrillning.

## Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 65 medlemmar och vid årets slut 64 medlemmar.

Ordinarie stämma hölls den 26 maj 2021.

Under året har styrelsens ledamöter bestått av: Johan Roskvist (ordförande), Emil Leeman, Brankica Berta och Lina Gullstrand samt suppleant Frida Astborg. Revisor har varit Afrodita Cristea vald av stämman samt revisor från BoRevision vilken är av HSB Riksförbund utsedd revisor.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 778	1 761	1 761	870
Årets resultat, tkr	105	72	101	-684
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-4	-55	-26	-811
Soliditet (%)	68	67	67	64
Lån, kr/kvm	10 093	10 480	10 514	10 542

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

## Förändring i eget kapital

	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	91 168 000	380 920	-963 870	72 330
Disposition enligt stämmobeslut			72 330	-72 330
Från fond för yttre underhåll		-18 156	18 156	
Till fond för yttre underhåll		127 000	-127 000	
Årets resultat				105 108
<b>Vid årets slut</b>	<b>91 168 000</b>	<b>489 764</b>	<b>-1 000 384</b>	<b>105 108</b>

## Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	105 108	72 330
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	18 156	-
Reservering till Fond för yttre underhåll lägst 30 kr/kvm	-127 000	-127 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>-3 736</b>	<b>-54 670</b>

## Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 000 384
Årets resultat	105 108
<b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b>	<b>-895 276</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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 778 472	1 760 928
Övriga rörelseintäkter	2	142 024	68 761
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 920 496</b>	<b>1 829 689</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	3	-220 162	-182 267
Övriga externa kostnader	4	-109 830	-90 896
Personalkostnader och arvoden	5	-78 977	-82 722
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-893 767	-893 767
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 302 736</b>	<b>-1 249 652</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>617 760</b>	<b>580 037</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-512 652	-507 706
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-512 652</b>	<b>-507 706</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>105 108</b>	<b>72 331</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>105 108</b>	<b>72 331</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>105 108</b>	<b>72 330</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		132 186 932	133 080 699
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>132 186 932</b>	<b>133 080 699</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterbolag		500	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>-</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>132 187 432</b>	<b>133 080 699</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 471 579	351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 394	-
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 488 973</b>	<b>351</b>
<i>Kassa och bank</i>	7	-	2 092 030
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 488 973</b>	<b>2 092 381</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>133 676 405</b>	<b>135 173 080</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		91 168 000	91 168 000
Fond för yttre underhåll		489 764	380 920
Summa bundet eget kapital		<u>91 657 764</u>	<u>91 548 920</u>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-1 000 384	-963 870
Årets resultat		105 108	72 330
Summa fritt eget kapital		<u>-895 276</u>	<u>-891 540</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>90 762 488</u></b>	<b><u>90 657 380</u></b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	<u>42 453 272</u>	<u>27 032 464</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b><u>42 453 272</u></b>	<b><u>27 032 464</u></b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	261 264	17 320 815
Leverantörsskulder		9 675	6 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>189 706</u>	<u>155 996</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b><u>460 645</u></b>	<b><u>17 483 236</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>133 676 405</u></b>	<b><u>135 173 080</u></b>

## NOTER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. 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

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt stadgarna med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter eller enligt underhållsplan.

### Övrigt

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

### Inkomstskatt

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



### Not 1 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 778 472	1 760 928
<b>Summa</b>	<b>1 778 472</b>	<b>1 760 928</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Debiterade kostnader vatten	132 984	52 824
Övriga intäkter	9 040	15 937
<b>Summa</b>	<b>142 024</b>	<b>68 761</b>

Årets övriga intäkter avser försäkringsersättning.

### Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Vatten	128 539	127 582
Fastighetsservice	24 340	16 095
Försäkring	26 473	23 020
Löpande underhåll	17 394	15 570
Planerat underhåll	18 156	-
Medlemsavgifter	5 260	-
<b>Summa</b>	<b>220 162</b>	<b>182 267</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förvaltningskostnader	93 830	74 646
Arvode extern revisor	16 000	16 250
<b>Summa</b>	<b>109 830</b>	<b>90 896</b>

Förvaltningskostnader avser bland annat ekonomisk och administrativ förvaltning enligt avtal, tjänster utöver avtal, kostnader för stämma och styrelsemöten samt diverse inköp.

### Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvode	47 600	47 300
Ersättning för arbete inom föreningen	12 495	15 645
Sociala avgifter	18 882	19 777
<b>Summa</b>	<b>78 977</b>	<b>82 722</b>

#### **Medelantalet anställda**

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret och föregående år.

## Not 6 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	107 251 980	107 251 980
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	107 251 980	107 251 980
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 681 301	-1 787 534
Årets avskrivningar	-893 767	-893 767
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 575 068	-2 681 301
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	28 510 020	28 510 020
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>132 186 932</b>	<b>133 080 699</b>

Föreningen skriver av byggnaden enligt en 120-årig rak avskrivningsplan (K2).

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	61 590 000	23 768 000	85 358 000
<b>Summa</b>	<b>61 590 000</b>	<b>23 768 000</b>	<b>85 358 000</b>

## Not 7 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Danske Bank	-	2 092 030
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>2 092 030</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	1,23%	2026-10-30	2026-10-30	15 682 072	-
Danske Bank	0,72%	2024-12-30	2024-12-30	9 867 000	9 915 000
Danske Bank	1,59%	2023-10-21	2023-10-21	17 165 464	17 218 728
Danske Bank	0,95%	2021-11-01	2021-11-01	-	17 219 551
<b>Summa</b>				<b>42 714 536</b>	<b>44 353 279</b>
Varav kortfristig del				261 264	17 320 815
Varav långfristig del				42 453 272	27 032 464

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt har befintlig låneskuld minskat till cirka 41,4 miljoner kr om fem år.

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	44 644 000	44 644 000
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>44 644 000</b>	<b>44 644 000</b>

## Digitala underskrifter

Årsredovisningen är digital signerad av styrelsen  
Helsingborg,

Johan Roskvist

Emil Leeman

Brankica Berta

Lina Gullstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår underskrift

Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557465624624

## Dokument

**888 Apeloxen årsredovisning 2021.pdf**

Huvuddokument

10 sidor

Startades 2022-03-23 11:01:43 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2022-04-14 13:07:11 CEST (+0200)

## Initierare

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

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerande parter

**Johan Roskvist (JR)**

johan.roskvist@apeloxen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Johan Markus Roskvist"

Signerade 2022-03-28 09:49:41 CEST (+0200)

**Emil Leeman (EL)**

emil.leeman@apeloxen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Emil Robert Oskar Leeman"

Signerade 2022-04-02 18:19:35 CEST (+0200)

**Brankica Berta (BB)**

brankica.bera@apeloxen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"BRANKICA BERTA"

Signerade 2022-03-23 15:23:51 CET (+0100)

**Lina Gullstrand (LG)**

lina.gullstrand@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lina Camilla Gullstrand"

Signerade 2022-03-24 18:43:26 CET (+0100)

**Afrodita Cristea (AC)**

afrodita.cristea@borevision.se

**Alexandra Ong (AO)**

alexandra.ong@borevision.se



# Verifikat

Transaktion 09222115557465624624



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AFRODITA DORINA CRISTEA"  
Signerade 2022-04-14 13:07:11 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA  
MAN ALEXANDRA ONG"  
Signerade 2022-04-14 11:24:27 CEST (+0200)*

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 Apeloxen i Helsingborg, org.nr. 769633-4817

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Apeloxen i Helsingborg för räkenskapsåret 2021.

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 december 2021 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorernas ansvar

Våra 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 revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 Apeloxen i Helsingborg för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557467228472

## Dokument

**888 Revisionsberättelse.pdf**

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2022-04-14 11:15:30 CEST (+0200) av HSB*

*Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)*

*Färdigställt 2022-04-14 13:06:40 CEST (+0200)*

## Initierare

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

HSB Nordvästra Skåne

*e-signering@hsbnvs.se*

## Signerande parter

**Alexandra Ong (AO)**

*alexandra.ong@borevision.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA  
MAN ALEXANDRA ONG"*

*Signerade 2022-04-14 11:24:17 CEST (+0200)*

**Afrodita Cristea (AC)**

*afrodita.cristea@borevision.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AFRODITA DORINA CRISTEA"*

*Signerade 2022-04-14 13:06:40 CEST (+0200)*

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>









# 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.

**Driftkostnader** 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