



ÅRSREDOVISNING

2023/2024

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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB brf Melonen i Helsingborg, 743000-1102 upprättande av årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Melonen 11, inklusive marken, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter, lokaler, garage och parkeringsplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Planteringsvägen 100, 102, 104 och 106 samt Kristinelundsgatan 9, 11, 13 och 15.

Inflyttning skedde under åren 1963-64. Föreningen har 116 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 7 137 kvm, 12 lokaler på totalt 206 kvm, 34 bilgarage, 4 mopedgarage och 44 parkeringsplatser. Dessutom finns styrelselokal, vicevärdsexpedition, föreningslokal och gästlägenhet.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök:	18 st
2 rum & kök:	52 st
3 rum & kök:	39 st
4 rum & kök:	7 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Föreningen har byggt ut och glasat in sina balkonger (2019). År 2017 gjordes tilläggsåtgärder till stambytet (bottenavlopp). År 2014 slutfördes stambyte och badrumsrenovering. Föreningen har bland annat även installerat säkerhetsdörrar (2013), installerat passagesystem (2010-2011), genomfört utbyggnad av passagesystem (2019-2020, 2022) samt lagt nytt tak (2007).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fastighetsbesiktning är utförd av WSP Sverige AB 2023-08-28 och Fellmerts i Ödåkra 2023-04. Underhållsplanen från HSB Skåne uppdaterades 13 juni 2024.

Under året har följande utförts:

- Spolning av avlopp, stammar, brunnar både utvändigt i mark och invändigt i tvättstugor och lägenheter har gjorts under november månad 2023.
- Brandskyddskontroll gjordes 29/8-10/9 2023
- OVK gjordes november 2023, nästa kontroll blir 2026, för att komma i fas.
- Fiberinstallation våren 2024.
- Rensat hängrännor 30 maj 2024
- Hissbesiktning 21 maj 2024
- Köpt in 2 st parasoll och stenar till parasollen
- Samtliga skyddsrum har genomgått en besiktning,
- Expansionskärlet är utbytt och detta innebär jämnare värme i samtliga lägenheter.
- Samtliga avtal med HSB är omförhandlade och det innebär en sänkning av kostnader.
- Samtliga lås till alla lägenheter, garage och förråd är utbytta.
- Skorstenen är renoverad.
- Vi har fått beslut om bygglov inför ombyggnad av lokaler som ska säljas som lägenheter.
- Vi har begärt in offerter på ett nytt enklare passagesystem som även innefattar tvättstugebokning, gästlägenheten och cafét.

Inom det närmsta året planeras ett stort fasadprojekt. Utredning pågår för att fastställa planen.

För de närmsta tio åren planeras följande större åtgärder:

- Fasadrenovering
- Hissrenovering
- Värmeledningar
- Ny dränering kring bottenplattan i alla hus.
- Nytt passagesystem samt bokningssystem för tvättstugor
- Porttelefoner
- Ombyggnad av lokal till brf-lägenhet

Ekonomi

Notera att beloppen nedan är avrundade till jämna tusental.

Årets resultat blev ca 1 268 000 kr, jämfört med ca 1 743 000 kr förra året.
Resultat efter disposition av underhåll blev ca 1 405 000 kr, jämfört med ca 1 840 000 kr förra året.
Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

1 januari 2023 höjdes avgifterna med 4 %. Inget beslut om justering av årsavgifterna per den 1 januari 2024 är taget ännu.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-30. En extrastämma har hållit den 19 september 2023 som avsåg beslut 1 för nya stadgar.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Margareta Fagerhov, ordförande
Patrik Klintvik
Lone Mikkelsen
Bengt Persson
Marie Jacobsson

Revisorer

Revisorer har varit Else Marie Lindgren, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Information

Melonenposten kommer ut löpande till medlemmarna. En gemensam städ- och aktivitetsdag har hållits våren 2024. Föreningen hade sommarfest augusti 2024. Denna fick vi bidrag till av HSB NvS.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 142, varav 115 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	7 853	6 889	6 687	6 546
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 268	1 743	1 335	1 613
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 405	1 840	1 520	1 724
Soliditet (%)	37	35	32	29
Årsavgift (kr/kvm)	1 073	965	891	879
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	86	-	-	-
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	187	166	152	152
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	5 168	-	-	-
Skuldsättning, kr/kvm	5 023	5 382	5 518	5 766
Räntekänslighet i %	5	6	6	7
Sparande, kr/kvm	498	-	-	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	17 795	17 017	16 821	17 023

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. De andra nyckeltalen beräknas på totalytan som är 7 343 kvm.

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

I årsavgiften ingår värme, vatten och TV-avgift. Medlemmarna debiteras separat för balkongavgift via avierna.

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	729 030		3 927 627	14 753 546	1 742 596
Disposition enligt stämmobeslut				1 742 596	-1 742 596
Till fond för yttre underhåll			525 000	-525 000	
Från fond för yttre underhåll			-662 082	662 082	
Årets resultat					1 268 215
Vid årets slut	729 030		3 790 545	16 633 224	1 268 215

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 268 215	1 742 596
Från fond för yttre underhåll*	662 082	475 227
Till fond för yttre underhåll**	-525 000	-378 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 405 297	1 839 823

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	16 633 224,00
Årets resultat	1 268 214,74
Balanseras i ny räkning	17 901 438,74

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		7 853 333	6 889 969
Övriga rörelseintäkter		108 736	852 989
Summa rörelsens intäkter		7 962 069	7 742 958
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 953 354	-2 698 040
Planerat underhåll		-662 082	-475 227
Övriga externa kostnader	3	-562 779	-428 438
Personalkostnader och arvoden	4	-183 265	-185 276
Avskrivningar		-1 753 386	-1 720 088
Summa rörelsens kostnader		-6 114 866	-5 507 069
Rörelseresultat		1 847 203	2 235 889
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		55 613	4 476
Räntekostnader och liknande resultatposter		-634 601	-497 769
Summa finansiella poster		-578 988	-493 293
Resultat efter finansiella poster		1 268 215	1 742 596
Årets resultat		1 268 215	1 742 596

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	56 060 996	56 367 034
Pågående nyanläggningar	6	1 290 858	524 241
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		57 351 854	56 891 275
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		57 352 354	56 891 775
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		9 537	-
Övriga fordringar		3 764	79 158
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 912 329	3 594 216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		148 529	106 293
Summa kortfristiga fordringar		3 074 159	3 779 667
Summa omsättningstillgångar		3 074 159	3 779 667
SUMMA TILLGÅNGAR		60 426 513	60 671 442

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		729 030	729 030
Fond för yttre underhåll		3 790 545	3 927 626
Summa bundet eget kapital		4 519 575	4 656 656
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		16 633 224	14 753 547
Årets resultat		1 268 215	1 742 596
Summa fritt eget kapital		17 901 439	16 496 143
Summa eget kapital		22 421 014	21 152 799
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	31 518 287	30 462 112
Summa långfristiga skulder		31 518 287	30 462 112
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	5 362 200	7 946 075
Leverantörsskulder		144 301	185 248
Aktuella skatteskulder		11 227	20 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		969 484	904 864
Summa kortfristiga skulder		6 487 212	9 056 531
Summa skulder		38 005 499	39 518 643
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 426 513	60 671 442

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 268 215	1 742 596
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	1 753 386	1 720 089
	<u>3 021 601</u>	<u>3 462 685</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 021 601	3 462 685
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-51 773	-2 636
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	14 556	-15 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 984 384	3 444 582
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad	-1 447 348	-
Pågående byggnadsverksamhet	-766 617	-386 351
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 213 965	-386 351
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 527 700	-2 108 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 527 700	-2 108 200
Årets kassaflöde	-757 281	950 031
Likvida medel vid årets början	3 673 374	2 723 343
Likvida medel vid årets slut	2 916 093	3 673 374

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	1,87%
- Om- och tillbyggnader	4,7 %
- Inventarier, verktyg och installationer	20 & 33 %

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 20,6% 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

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	6 834 264	6 571 313
Balkongavgift	721 332	-
Hyror	387 298	370 730
Hysesbortfall	-89 561	-52 074
	<u>7 853 333</u>	<u>6 889 969</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	31 970	751 684
Övriga intäkter	76 766	101 305
	<u>108 736</u>	<u>852 989</u>
Summa	7 962 069	7 742 958

Den 1 januari 2024 höjdes avgifterna med 4 %. I årsavgifterna ingår vatten, värme och TV-avgift. Från och med 1 januari 2024 är fasta, "tvingande" avgifter med under nettoomsättning. Tidigare låg balkongavgifter under övriga intäkter. Under övriga intäkter, föregående år, så ingår ett elstöd med 59 675 kr.

Not 2 Drift

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Energi	185 897	159 282
Uppvärmning	875 903	748 601
Vatten	310 283	276 239
Renhållning	88 741	100 986
Löpande underhåll	350 331	262 048
Fastighetsservice	717 729	748 106
Fastighetsförsäkring	128 336	114 432
Kommunikation	84 564	81 532
Fastighetsavgift/-skatt	211 570	206 814
Summa	2 953 354	2 698 040

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Förvaltningskostnader	441 789	284 850
Lagsökningskostnader	1 171	2 032
Arvode extern revisor	13 875	12 750
Medlemsavgifter	105 944	128 806
Summa	562 779	428 438

I förvaltningskostnader ingår förvaltning enligt avtal, stämmokostnader, konsult/juristkostnader (164 tkr) samt övriga förvaltningskostnader. Arvodet till extern revisor innehåller kostnad för utfall 2023 samt reserverad kostnad för 2024.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Styrelse	121 290	118 880
Milersättning	1 596	-
Föreningsvald revisor	7 620	7 430
Valberedning	15 240	14 860
Sociala kostnader	37 519	44 106
Summa	183 265	185 276

Enligt stämmobeslut baseras arvoden på inkomstbasbeloppet. Styrelsen arvoderas med 1,6 ibb, föreningsvald revisor med 0,1 ibb och valberedning med 0,2 ibb.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	79 069 289	79 069 289
Årets investering fiberinstallation	1 195 273	
Årets investering skorsten	252 075	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	80 516 637	79 069 289
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 015 255	-21 295 167
Årets avskrivningar	-1 753 386	-1 720 088
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 768 641	-23 015 255
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	313 000	313 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	313 000	313 000
Utgående redovisat värde	56 060 996	56 367 034
varav byggnader	55 747 996	56 054 034
varav mark	313 000	313 000

Från och med 2015 års bokslut skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är 1 753 386 kr, jämfört med 1 720 088 kr föregående år.

I tidigare om- och tillbyggnader ingick följande:

- Balkonger & passagesystem 2020
- Bottenavlopp 2017
- Stambyte 2014
- Internt nät 2014
- Säkerhetsdörrar 2013
- Renovering tvättstugor 2012
- Passagesystem 2011 och 2010
- Postboxar 2010
- Ombyggnad av lokal 2009

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	64 000 000	28 000 000	92 000 000
Hyreshus lokaler	1 420 000	829 000	2 249 000
Summa	65 420 000	28 829 000	94 249 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början	524 241	137 890
Årets anskaffningar fiberinstallation	1 195 273	
Årets anskaffningar skorsten	252 075	
Årets anskaffningar bom badrum	489 500	386 351
Årets anskaffningar ombyggnad lokal till lght	114 223	
Årets anskaffningar fasadprojekt	162 894	
Överfört till om- och tillbyggnader	-1 447 348	-
Vid årets slut	1 290 858	524 241

Pågående projekt är bom i badrumsgolv (uppskattad slutkostnad ca 500 tkr), ombyggnad av lokal till lägenhet (uppskattad slutkostnad ca 2,5 Mkr) samt kommande fasadprojekt (uppskattad slutkostnad ca 30-35 Mkr).

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-08-31	2023-08-31
Stadshypotek	1,07%	2028-07-30	2028-07-30	3 468 750	3 593 750
Swedbank Hypotek	1,48%	2029-10-25	2029-10-25	3 316 250	3 416 250
Stadshypotek	0,82%	2026-09-01	2026-09-01	3 676 262	3 908 262
Swedbank Hypotek	3,89%	2026-04-24	2026-04-24	2 279 375	2 401 875
Swedbank Hypotek	4,34%	2026-06-17	2026-06-17	4 286 000	4 370 000
Stadshypotek	3,90%	2027-09-01	2027-09-01	1 088 000	1 136 000
Swedbank Hypotek	1,25%	2025-04-25	2025-04-25	4 118 000	4 286 000
Swedbank Hypotek	3,94%	2026-05-24	2026-05-24	4 139 000	4 286 000
Swedbank Hypotek	0,87%	2026-09-25	2026-09-25	4 202 000	4 370 000
Swedbank Hypotek	1,32%	2027-11-25	2027-11-25	3 400 600	3 533 800
Stadshypotek	0,99%	2028-09-01	2028-09-01	2 906 250	3 106 250
Summa				36 880 487	38 408 187

varav kortfristig del 5 362 200 7 946 075

varav långfristig del 31 518 287 30 462 112

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom de som ska amorteras det kommande året.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	49 817 000	49 817 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	49 817 000	49 817 000

Underskrifter

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

Helsingborg,

Margareta Fagerhov

Patrik Klintvik

Bengt Persson

Marie Jacobsson

Lone Mikkelsen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Else Marie Lindgren
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557530659638

Dokument

122 Melonen årsredovisning 2024 signering.pdf
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2024-10-30 22:01:44 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2024-11-04 08:52:52 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Margareta Fagerhov (MF)
margareta.fagerhov@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Margareta Fagerhov"
Signerade 2024-10-31 04:54:50 CET (+0100)

Marie Jacobsson (MJ)
marie.hbg@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIE JACOBSSON"
Signerade 2024-10-30 22:49:27 CET (+0100)

Patrik Klintvik (PK)
patrik.klintvik@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK KLINTVIK"
Signerade 2024-10-31 10:14:19 CET (+0100)

Lone Mikkelsen (LM)
59lonemikk@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LONE MIKKELSEN"
Signerade 2024-10-31 19:13:03 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557530659638

Bengt Persson (BP)
flugboxen@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Bengt Åke Persson"
Signerade 2024-10-31 19:44:53 CET (+0100)

Else Marie Lindgren (EML)
elsemarie.lindgren@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELSE MARIE LINDGREN"
Signerade 2024-10-31 08:37:43 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)
afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2024-11-04 08:52:52 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 Melonen i Helsingborg, org.nr. 743000-1102

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Melonen i Helsingborg för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Revisorerans 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 från BoRevision 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Melonen i Helsingborg för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 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 provar 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

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Else Marie Lindgren
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557530659701

Dokument

122 Melonen Revisionsberättelse 2024 sign.pdf
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2024-10-30 22:04:46 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2024-11-04 08:51:48 CET (+0100)*

Initierare

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

Signerare

Else Marie Lindgren (EML)
elsemarie.lindgren@icloud.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELSE MARIE LINDGREN"
Signerade 2024-10-31 08:36:28 CET (+0100)*

Afrodita Cristea (AC)
afrodita.cristea@borevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2024-11-04 08:51:48 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 reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

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.

[illegible]

ANTECKNINGAR

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne