

HSB Brf Kjellstorp

ÅRSREDOVISNING

2022-2023

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 ansvar 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 bostadsrättsföreningar 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.

Distribuerat av Mäklarsamfundet Utbildning i Sverige AB -

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Kjellstorp i Helsingborg, 743000-3181 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheterna Ernst 1-2 samt Erling 2, inklusive marken, i vilka man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheterna ligger på Dalhemsvägen 17 A-D, 19 A-C till 41 A-C, 43 A-D samt 45 A-C till 61 A-C. Inflyttning skedde under år 1971.

Föreningen har 338 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 23 818 kvm och förråd på totalt 675 kvm. Föreningen har även 156 garage.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 Rum och kök:	54 st
2 Rum och kök:	114 st
3 Rum och kök:	134 st
4 Rum och kök:	36 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2023-01-31 av Patrick Rosberg från HSB Skåne.
Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

2022 påbörjade föreningen stambyte med badrumsrenovering och byte av säkringsskåp i lägenheter, detta arbete har fortsatt pågått under hela 2023 och beräknas färdig 2024.
Under 2023 har OVK besiktning startats.

Kommande år planeras följande enligt underhållsplanen:
Byte av takbeklädnad m.m.
Byte värmekulvertar och vattenledningar
Fönsterbyte
Byte spillvattenledning
Byte uppvärmningssystem, ex. radiatorer, ventiler, termostater m.m.
Byte fjärrvärmecentral m.m.

Ekonomi

Årets resultat blev cirka 6 666 000 kr, jämfört med cirka 8 410 000 kr förra året. Skillnaden beror främst på högre räntor.

Årsavgifterna höjdes med 5 % den 1 januari 2023. Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 5 % den 1 januari 2024.

Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557504229063 Signerat HN, JA, TT, ML, TI, DO, AF, FJ, AC

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-08.

Vid räkenskapsårets slut var styrelsens ledamöter Helena Numminen (ordförande), Tommy Thornberg, Mikael Lihnér, Daniel Olsen, Tomas Ivarsson, Amra Feratovic och Jan-Olof Asp. Revisorer har varit Jafari Faysal med Ahmet Gültekin som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Generell information till medlemmar i Kjellstorpsbladet om det som hänt och ska hända på området och i föreningen.

Utveckling av föreningens verksamhet

Medlemsinformation

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 412 och vid dess slut 418. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2023	*2022*	*2021*	*2020*
Nettoomsättning (tkr)	25 443	24 398	23 430	22 487
Resultat efter finansiella poster (tkr)	6 666	8 410	9 313	7 256
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	6 216	7 870	8 919	7 453
Soliditet (%)	32%	34%	44%	38%
Årsavgift (kr/kvm)	973	929	905	862
Drift (kr/kvm)	475	442	422	404
Energi el, värme & vatten (kr/kvm)	191	184	169	156
Lån (kr/kvm)	5 284	4 115	2 460	2 698
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	11 427	13 180	12 660	11 202
Räntekänslighet* %	5,6%	4,5%	2,8 %	3,2 %

Resultat efter disposition av underhåll tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Årsavgiften beräknas utifrån bostadsrättsytan. Notera att för 284 lägenheter tar föreningen ut extra avgift på 390 kr per månad för utbyggnad och inglasning av balkonger.

Drift, energi och lån per kvm utgår från totalytan på 24 493 kvm. Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

* Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifterna behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir 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%

Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557504229063 Signerat HN, JA, TT, ML, TI, DO, AF, FJ, AC

Förändringar i eget kapital

	Insatser	*Ej upplåtna bostadsrätter*	*Fond yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	869 000	-1 600	2 888 422	46 985 159	8 410 794
Disposition enligt stämmobeslut				8 410 794	-8 410 794
Till fond för yttre underhåll			1 180 000	-1 180 000	
Från fond för yttre underhåll			-729 887	729 887	
Årets resultat					6 666 261
Vid årets slut	**869 000**	**-1 600**	**3 338 535**	**54 945 840**	**6 666 261**

Tilläggsupplysning till resultaträkning

	2023	*2022*
Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:		
Årets resultat	6 666 261	8 410 794
Från fond för yttre underhåll*	729 887	459 789
Till fond för yttre underhåll**	-1 180 000	-1 000 000
Resultat efter disposition av underhåll	**6 216 148**	**7 870 583**

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	54 945 840
Årets resultat	6 666 261
Balanseras i ny räkning	**61 612 101**

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557504229063 Signerat HN, JA, TT, ML, TI, DO, AF, FJ, AC

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-09-01-2023-08-31*	*2021-09-01-2022-08-31*
Rörelsens intäkter	*1*		
Nettoomsättning		25 439 439	24 397 804
Övriga rörelseintäkter		415 825	247 889
Summa rörelsens intäkter		25 855 264	24 645 693
Rörelsens kostnader			
Drift	*2*	-11 637 312	-10 833 029
Planerat underhåll		-729 887	-459 789
Övriga externa kostnader	*3*	-961 456	-848 588
Personalkostnader och arvoden	*4*	-386 653	-381 493
Avskrivningar		-2 381 921	-2 381 922
Summa rörelsens kostnader		-16 097 229	-14 904 821
Rörelseresultat		**9 758 035**	**9 740 872**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		39 442	7 666
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 131 216	-1 337 744
Summa finansiella poster		-3 091 774	-1 330 078
Resultat efter finansiella poster		**6 666 261**	**8 410 794**
Årets resultat		**6 666 261**	**8 410 794**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557504229063 Signerat HN, JA, TT, ML, TI, DO, AF, FJ, AC

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-08-31*	*2022-08-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	92 657 928	95 036 423
Pågående nyanläggningar	*6*	99 676 547	53 832 230
Inventarier, verktyg och installationer	*7*	-	3 425
Summa materiella anläggningstillgångar		192 334 475	148 872 078
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*8*	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**192 334 975**	**148 872 578**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 690	1 925
Övriga fordringar	*9*	367 801	91 374
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		10 959 529	21 443 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*10*	363 845	149 348
Summa kortfristiga fordringar		11 694 865	21 685 939
Kassa och bank	*11*	89 304	204 629
Summa omsättningstillgångar		**11 784 169**	**21 890 568**
SUMMA TILLGÅNGAR		**204 119 144**	**170 763 146**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557504229063 Signerat HN, JA, TT, ML, TI, DO, AF, FJ, AC

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-08-31*	*2022-08-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		869 000	869 000
Fond för yttre underhåll		3 338 535	2 888 422
Ej upplåtna bostadsrätter		-1 600	-1 600
Summa bundet eget kapital		4 205 935	3 755 822
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		54 945 840	46 985 159
Årets resultat		6 666 261	8 410 794
Summa fritt eget kapital		61 612 101	55 395 953
Summa eget kapital		**65 818 036**	**59 151 775**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*12*	118 370 800	81 560 900
Summa långfristiga skulder		118 370 800	81 560 900
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*12*	11 044 100	19 228 800
Leverantörsskulder		4 579 700	8 557 600
Aktuella skatteskulder		77 616	65 438
Övriga skulder	*13*	2 904	2 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*14*	4 225 988	2 195 799
Summa kortfristiga skulder		19 930 308	30 050 472
Summa skulder		**138 301 108**	**111 611 372**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**204 119 144**	**170 763 147**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557504229063 Signerat HN, JA, TT, ML, TI, DO, AF, FJ, AC

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	1,72%

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.

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557504229063 Signerat HN, JA, TT, ML, TI, DO, AF, FJ, AC

Not 1 Rörelsens intäkter

	2022-09-01-2023-08-31	2021-09-01-2022-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	23 174 498	22 138 995
Balkongtillägg	1 329 120	1 329 120
Hyror	935 821	929 689
	25 439 439	24 397 804
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	95 066	75 641
Övriga intäkter	66 703	172 248
Erhållna bidrag, elstöd	254 056	-
	415 825	247 889
Summa	**25 855 264**	**24 645 693**

Sedan 1 januari 2019 tas tilläggsavgift ut för utbyggnad och inglasning av balkong med 390 kr per månad och lägenhet (284 lägenheter). Övriga avgifter avser främst andrahandsuthyrningar och övriga intäkter avser intäkter från medlem samt försäkringsersättning.

Not 2 Drift

	2022-09-01-2023-08-31	2021-09-01-2022-08-31
Energi	826 110	3 234 827
Uppvärmning	2 709 924	-
Vatten	1 151 636	1 272 265
Renhållning	580 250	590 892
Löpande underhåll	787 778	1 002 002
Fastighetsservice	4 086 296	3 231 964
Fastighetsförsäkring	321 731	306 788
Kommunikation	570 344	614 709
Fastighetsavgift/-skatt	603 243	579 582
Summa	**11 637 312**	**10 833 029**

Under 2022 redovisades el och uppvärmning gemensamt under Energi, från och med 2023 redovisas detta separat.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-09-01-2023-08-31	2021-09-01-2022-08-31
Förvaltningskostnader	638 567	610 772
Jurist- och konsultkostnader	71 811	34 700
Arvode extern revisor	26 250	25 250
Medlemsverksamhet	224 828	177 866
Summa	**961 456**	**848 588**

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022-09-01-2023-08-31	*2021-09-01-2022-08-31*
Lön	30 995	34 825
Styrelse	181 805	174 000
Ersättning utöver styrelsearbete	13 825	13 213
Vicevärd	72 000	72 000
Föreningsvald revisor	7 000	7 000
Valberedning	15 000	15 000
Sociala kostnader	66 028	65 455
Summa	**386 653**	**381 493**

Enligt stämmobeslut disponerar styrelsen 2,5 inkomstbasbelopp. Detta arvode utbetalas två gånger per år och utbetalning görs inte per räkenskapsår.

Arbete utöver styrelsearbete ersätts med 175 kr per timme (högst 75 000 kr per år för hela styrelsen). Föreningsvald revisor arvoderades med 7 000 kr, revisorsuppleant med 4 500 kr och valberedning med 15 000 kr.

Medelantalet anställda
Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret eller föregående år.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-08-31	*2022-08-31*
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	138 498 111	95 165 260
Omklassificeringar från pågående nyanläggning		43 332 851
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	138 498 111	138 498 111
Ingående ackumulerade avskrivningar	-45 113 390	-42 734 894
Årets avskrivningar	-2 378 496	-2 378 496
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 491 886	-45 113 390
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 651 703	1 651 703
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 651 703	1 651 703
Utgående redovisat värde	**92 657 928**	**95 036 424**
varav byggnader	91 006 225	93 384 720
varav mark	1 651 703	1 651 703

Från och med 2015 års bokslut skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnader ingår bl a råttskydd, garage, källarståldörrar, ombyggnad kvartershus, entréer och infarter.

Föreningen har tilläggsisolerat vindar (2016), bytt ventilation (2017) och installerat passagesystem (2018). År 2022 påbörjas avskrivning på utbyggnad/renovering av balkonger samt ombyggnad/renovering av gym och bastu (avskrivningstid för balkonger 40 år = ca 1 miljon/år)

- Distribuerad av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557504229063 Signerat HN, JA, TT, ML, TI, DO, AF, FJ, AC

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	*Byggnad*	*Mark*	***Totalt***
Hyreshus bostäder	206 000 000	71 000 000	**277 000 000**
Hyreshus lokaler	3 518 000	2 458 000	**5 976 000**
Tomtmark	-	1 600 000	**1 600 000**
Summa	209 518 000	75 058 000	**284 576 000**

Not 6 Pågående nyanläggning

	2023-08-31	*2022-08-31*
Vid årets början	53 832 230	49 084 644
Årets anskaffningar	45 844 317	48 080 437
Överfört till om- och tillbyggnader		-43 332 851
Vid årets slut	**99 676 547**	**53 832 230**

Nedlagda kostnader pågående nyanläggning

	2022-09-01-2023-08-31
Stambyte	45 844 317
Summa	**45 844 317**

Stambyte har påbörjats. Prognosticerad slutkostnad är 155,3 miljoner.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-08-31	*2022-08-31*
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	131 420	205 482
Årets försäljningar/utrangeringar	-20 603	-74 062
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 817	131 420
Ingående ackumulerade avskrivningar	-127 995	-198 632
Årets avskrivningar	-3 425	-3 425
Årets försäljningar/utrangeringar	20 603	74 062
Utgående ackumulerade avskrivningar	-110 817	-127 995
Utgående redovisat värde	**-**	**3 425**

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	*2022-08-31*
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	**500**	**500**

Not 9 Övriga fordringar

	2023-08-31	*2022-08-31*
Skattekonto	367 801	91 374
Summa	**367 801**	**91 374**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557504229063 Signerat HN, JA, TT, ML, TI, DO, AF, FJ, AC

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	*2022-08-31*
Avtal Anticimex	118 770	-
Fastighetsförsäkring	109 015	103 702
Bredband	49 894	-
Bevakning	12 013	-
Avtal Underhållsplan	17 493	-
Avtal kontorsutrustning	7 877	-
Avtal ventilationsservice	48 783	45 646
Summa	**363 845**	**149 348**

Avtalskostnader betalda under 2023 gällande 2024

Not 11 Kassa och bank

	2023-08-31	*2022-08-31*
Handelsbanken	89 304	204 629
Summa	**89 304**	**204 629**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Ränta*	*Bindning ränta*	*Bindning lån*	*2023-08-31*	*2022-08-31*
Stadshypotek	1,46 %	2022-10-30	2022-10-30	-	3 535 000
Swedbank Hypotek	1,25 %	2027-10-25	2027-10-25	4 290 000	4 530 000
Stadshypotek	1,17 %	2028-06-01	2028-06-01	2 720 000	2 880 000
Stadshypotek	1,80 %	2023-10-30	2023-10-30	8 084 100	8 417 300
Stadshypotek	1,49 %	2022-10-30	2022-10-30	-	4 860 000
Stadshypotek	3,60 %	2028-01-30	2028-01-30	8 254 000	8 500 600
Stadshypotek	0,99 %	2025-06-01	2025-06-01	8 066 800	8 466 800
Stadshypotek	2,53 %	2027-03-30	2027-03-30	19 500 000	19 900 000
Stadshypotek	3,05 %	2026-06-01	2026-06-01	19 600 000	20 000 000
Stadshypotek	1,58 %	2029-10-30	2029-10-30	19 300 000	19 700 000
Stadshypotek	4,04 %	2030-09-30	2030-09-30	19 700 000	-
Stadshypotek	4,15 %	2031-03-01	2031-03-01	19 900 000	-
Summa				**129 414 900**	**100 789 700**
varav kortfristig del				11 044 100	19 228 800
varav långfristig del				118 370 800	81 560 900

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 är befintlig låneskuld cirka 112,9 miljoner kr om fem år.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2023-08-31	*2022-08-31*
Uttagna fastighetsinteckningar	132 249 000	102 279 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	**132 249 000**	**102 279 000**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557504229063 Signerat HN, JA, TT, ML, TI, DO, AF, FJ, AC

Not 13 Övriga skulder

	2023-08-31	*2022-08-31*
Personalens källskatt och sociala avgifter	2 904	2 835
Summa	**2 904**	**2 835**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	*2022-08-31*
Förutbetalda avgifter och hyror	1 929 387	1 831 917
Räntekostnader lån	660 762	348 781
Fastighetsskötsel	24 419	15 101
Energikostnader augusti	118 064	-
Projektkostnader stambyte	1 493 356	-
Summa	**4 225 988**	**2 195 799**

Kostnader för 2023, inkomna 2024

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557504229063 Signerat HN, JA, TT, ML, TI, DO, AF, FJ, AC

Digitala underskrifter

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

Helsingborg

Helena Numminen	Tommy Thornberg	Mikael Lihnér
Daniel Olsen	Amra Feratovic	Jan-Olof Asp
Tomas Ivarsson		

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Faysal Jafari Av föreningen vald revisor	Afrodita Cristea BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557504229063 Signerat HN, JA, TT, ML, TI, DO, AF, FJ, AC

Verifikat

Transaktion 09222115557504229063

Dokument

170 Kjellstorp årsredovisning 2023 digi sign.pdf
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2023-11-07 11:40:12 CET (+0100) av HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2023-11-15 17:46:36 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Helena Numminen (HN)
hellu.numminen@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HELENA NUMMINEN"
Signerade 2023-11-07 12:03:02 CET (+0100)

Jan Asp (JA)
Jan-olof.asp@outlook.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Olof Gunnar Asp"
Signerade 2023-11-14 20:59:32 CET (+0100)

Tommy Thornberg (TT)
tommythornberg@hotmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif Tommy Thornberg"
Signerade 2023-11-07 14:47:45 CET (+0100)

Mikael Lihnér (ML)
mikaellineos@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Mikael Lihnér"
Signerade 2023-11-14 20:29:14 CET (+0100)

Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557504229063

Tomas Ivarsson (TI)
tomasivarsson2015@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMAS IVARSSON"
Signerade 2023-11-09 18:02:29 CET (+0100)

Daniel Olsen (DO)
dalhem27a@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL OLSEN"
Signerade 2023-11-07 11:41:23 CET (+0100)

Amra Feratovic (AF)
amra.feratovic@crowe.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AMRA FERATOVIC"
Signerade 2023-11-07 12:45:18 CET (+0100)

Faysal Jafari (FJ)
faysaljafari@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FAYSAL JAFARI"
Signerade 2023-11-15 16:52:00 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2023-11-15 17:46:36 CET (+0100)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Verifikat

Transaktion 09222115557504229063

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kjellstorp i Helsingborg, org.nr. 743000-3181

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kjellstorp i Helsingborg för räkenskapsåret 2022-09-01-2023-08-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 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. 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 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.

Utskrift av Nasdaq Stockholm Utveckling Sverige AB

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 Kjellstorp i Helsingborg för räkenskapsåret 2022-09-01-2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Helsingborg

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Faysal Jafari
Av föreningen vald revisor

Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB

Verifikat

Transaktion 09222115557504229241

Dokument

170 Kjellstorp Revisionsberättelse digi sign.pdf
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2023-11-07 11:42:00 CET (+0100) av HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2023-11-15 17:45:53 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Faysal Jafari (FJ)
faysaljafari@hotmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FAYSAL JAFARI"
Signerade 2023-11-07 11:54:40 CET (+0100)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2023-11-15 17:45:53 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

- Distribuerat av Riksbyggen Utveckling i Sverige AB -

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

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.

Distribuerat av Malmasamundet Utveckling i Sverige AB -

ANTECKNINGAR

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne