



HSB Brf Klostret i Helsingborg

ÅRSREDOVISNING

2024/2025

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna 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 avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar 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 uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens 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 med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

drag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida hsbnvs.se hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Klostret i Helsingborg, 743000-1201 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten, inklusive mark, Klostret 22 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har sitt säte i Helsingborg. Adressen är Mäster Ernsts gata 10-14.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1943.

Föreningen har 45 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 327,5 m² samt en hyresrättslokal om totalt 42 m².

Totalrenovering skedde av fastigheten 1989.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 15 st
- 2 rum & kök, 20 st
- 3 rum & kök, 10 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen har tillsammans med representant från HSB Skåne besiktigt fastigheten, 2024-11-13.

Resultatet av besiktningen visar på att huset är i gott skick och att föreningen följer underhållsplanen. I slutet av april 2025 genomfördes en extra oberoende besiktning av fastighetens balkonger, tak och fönster. Besiktningsrapportens resultat är under utvärdering och görs av styrelsen tillsammans med HSB nordvästra Skåne för att se om besiktningen möjliggör att visst planerat underhåll kan flyttas fram något år.

Tvättutrustningen ska bytas ut enligt underhållsplanen, men föreningen avvaktar med bytet tills verkligt behov finns.

Underhållsplanen är uppdaterad 2024-11-20.

Utfört underhåll under året:

- Stamspolning är utförd under mars 2025.
- Ny OVK har fått genomföras under augusti 2025, för att stämma överens med Helsingborgs stads besiktningsfrekvens. Brister i ventilationen har upptäckts och kommer att åtgärdas 2025/2026.
- Värmebläkt i torkrummet har bytts i augusti 2025.
- Hissavtal med KONE har sagts upp och nytt avtal med TKE träder i kraft oktober 2025.
- En sjuk björk i trädgården har fått fällas och ersatts med en blodlönn. Trädgården har även kompletterats med diverse buskar.
- Extra belysning på fasaden har satts upp för att öka tryggheten.
- I övrigt har endast löpande underhåll gjorts.

Förväntad framtida underhåll inom en tioårsperiod:

- Tvättutrustningen ska bytas inom de närmsta fem åren och inom fem till tio år planeras fönster, tak, fogar samt delar av balkongerna bytas eller renoveras.

-I slutet av perioden kommer värmesystemet inklusive värmeledningar att bytas ut enligt underhållsplanen.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 105 041 kr, jämfört med 276 784 kr förra året.
Årsavgiften höjdes med 4 % från 1 oktober 2024.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 3 % från 1 oktober 2025.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-16.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Patrik Erlandsson, ordförande
Eva Wästergård, vice ordförande och studieorganisatör
Bo Johansson, sekreterare
Selena Harvey, vice sekreterare

Suppleanter:

Ebba Ljunggren
Anton Eliasson

I tur att avgå i styrelsen: Patrik Erlandsson, Eva Wästergård och Ebba Ljunggren.

Revisorer har varit Katharina Wagell, vald vid föreningsstämma samt revisor från BoRevision utsedd av HSB Riksförbund.

.

Valberedning har varit Lena Amnebrink (sammankallande) och Birgitta Mattsson.

Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Patrik Erlandsson med Eva Wästergård som suppleant.

Föreningen har HSB Nordvästra Skåne som totalförvaltare.

Styrelseaktiviteter i HSB regi:

HSB kurs om Fastighetsägarens ansvar, 2024-11-19, Patrik Erlandsson.
HSB:s årsstämma, 2024-12-12, Patrik Erlandsson.
HSB kurs om Bostadsrättsjuridik, 2025-03-11, samtliga i styrelsen
HSB kurs Ny i styrelsen, 2025-05-26, Ebba Ljunggren, Anton Eliasson
SBC samverkansmöte med grannföreningen brf Erikshöjd, 2025-06-10, Bo Johansson.

Medlemsaktiviteter:

-Traditionell julfest hölls 2024-12-16
-Sommarfest 2025-08-30.

Löpande information om trygghetsåtgärder, diverse underhållsarbete tex stamspolning och OVK.

Föreningen utnyttjar rätten enligt stadgan att ta ut avgift vid andrahandsuthyrning.
Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar. Alla medlemmar ska teckna en egen hemförsäkring.
Föreningen tillämpar tillsyn av lägenheten vid ägarbyte.

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

-att skapa ett tryggt och trivsamt boende.

- att hålla avgiften stabil för att kunna möta framtida underhåll.
- att utgöra en attraktiv förening på bostadsmarknaden.

Målen skall uppnås genom:

- att utföra, samt följa Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA).
- att värna om ute- och inomhusmiljön.
- att ha en stabil förvaltning, med en aktiv och kontinuerlig översyn av ekonomin.
- att anordna gemensamma föreningsaktiviteter.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåts (enligt inflyttningsdatum). Motsvarande siffra föregående år var 5 st.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 53 stycken, varav 46 stycken röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	2 631	2 531	2 416	2 347
Resultat efter finansiella poster (tkr)	105	277	221	336
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	233	235	347	367
Soliditet (%)	43 %	41 %	39 %	36 %
Årsavgift (kr/kvm)	1 098	1 055	1 007	976
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	97 %	96 %		
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	210	195	176	173
Skuldsättning (kr/kvm)	3 915	4 210	4 506	5 035
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	3 986	4 286		
Räntekänslighet* %	3,6 %	4,1 %	4,6 %	5,3 %
Sparande (kr/kvm)	388	387		
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	26 848	29 853	28 997	32 023

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

I årsavgiften ingår inte hushållselen.

*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 %

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar plus planerat underhåll - delar av övriga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten/ 2 369,5 m2.

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	60 615		1 792 587	5 243 547	276 784
Disposition enligt stämmobeslut				276 784	-276 784
Till fond för yttre underhåll			115 000	-115 000	
Från fond för yttre underhåll			-242 980	242 980	
Årets resultat					105 041
Vid årets slut	60 615		1 664 607	5 648 311	105 041

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 648 311,00
Årets resultat	105 041,19
Balanseras i ny räkning	5 753 352,19

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-09-01- 2025-08-31</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		2 631 098	2 530 940
Övriga rörelseintäkter		14 314	34 408
Summa rörelsens intäkter		2 645 412	2 565 348
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 190 640	-1 111 864
Planerat underhåll		-242 980	-68 048
Övriga externa kostnader	3	-202 696	-220 606
Personalkostnader och arvoden	4	-96 172	-101 897
Avskrivningar		-571 364	-571 364
Summa rörelsens kostnader		-2 303 852	-2 073 779
Rörelseresultat		341 560	491 569
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 383	11 422
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 902	-226 207
Summa finansiella poster		-236 519	-214 785
Resultat efter finansiella poster		105 041	276 784
Årets resultat		105 041	276 784

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	15 966 189	16 537 553
Pågående nyanläggningar	6	-	42 126
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		15 966 189	16 579 679
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	550	550
Summa finansiella anläggningstillgångar		550	550
Summa anläggningstillgångar		15 966 739	16 580 229
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		11 706	11 555
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 269 971	1 149 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 579	38 060
Summa kortfristiga fordringar		1 320 256	1 198 885
Summa omsättningstillgångar		1 320 256	1 198 885
SUMMA TILLGÅNGAR		17 286 995	17 779 114

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		60 615	60 615
Fond för yttre underhåll		1 664 607	1 792 585
Summa bundet eget kapital		1 725 222	1 853 200
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		5 648 311	5 243 547
Årets resultat		105 041	276 784
Summa fritt eget kapital		5 753 352	5 520 331
Summa eget kapital		7 478 574	7 373 531
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 581 822	7 928 322
Summa långfristiga skulder		4 581 822	7 928 322
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 694 832	2 048 332
Leverantörsskulder		87 539	27 076
Aktuella skatteskulder		10 518	7 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		433 710	394 135
Summa kortfristiga skulder		5 226 599	2 477 261
Summa skulder		9 808 421	10 405 583
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 286 995	17 779 114

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-09-01- 2025-08-31</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	105 041	276 784
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	571 365	571 365
	<u>676 406</u>	<u>848 149</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	676 406	848 149
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-670	4 452
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	102 839	5 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten	778 575	858 083
Investeringsverksamheten		
Pågående byggnadsverksamhet	42 126	-39 684
Kassaflöde från investeringsverksamheten	42 126	-39 684
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-700 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-700 000	-700 000
Årets kassaflöde	120 701	118 399
Likvida medel vid årets början	1 149 270	1 030 871
Likvida medel vid årets slut	1 269 971	1 149 270

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen 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 viktnad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	2,4 %

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. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår efter omprövning hos skatteverket till 8 699 900 kr.

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

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 556 310	2 456 087
Hyror	74 788	74 853
	<u>2 631 098</u>	<u>2 530 940</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	10 684	11 152
Övriga intäkter	3 630	23 256
	<u>14 314</u>	<u>34 408</u>
Summa	2 645 412	2 565 348

I årsavgiften ingår tv, bredband, värme och vatten.

Not 2 Drift

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Energi	115 643	104 156
Uppvärmning	232 442	227 394
Vatten	148 883	131 451
Renhållning	21 595	35 193
Löpande underhåll	287 742	249 939
Fastighetsservice	178 369	171 354
Fastighetsförsäkring	45 164	42 457
Kommunikation	78 982	72 549
Fastighetsavgift/-skatt	81 820	77 371
Summa	1 190 640	1 111 864

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Förvaltningskostnader	158 792	153 209
Juristkostnader	-	22 500
Arvode extern revisor	15 000	15 750
Medlemsverksamhet	28 904	29 147
Summa	202 696	220 606

Förvaltningskostnader: Här redovisas bl.a. både administrativ förvaltning och områdesförvaltning enligt avtal. Juristkostnader fg år avser arbete med nya stadgar.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Styrelse	73 850	76 200
Föreningsvald revisor	8 060	-
Valberedning	4 030	5 669
Sociala kostnader	10 232	20 028
Summa	96 172	101 897

Enligt stämmobeslut baseras styrelsearvoden på 1 inkomstbasbelopp (80 600 kr år 2025).
Ingen anställd personal förekommer.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	23 785 829	23 351 555
Årets anskaffningar termostatsventiler, vakumavgasare	-	434 274
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggning	95 670	95 670
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	23 881 499	23 881 499
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 399 976	-6 828 612
Årets avskrivningar	-571 364	-571 364
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 971 340	-7 399 976
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	56 030	56 030
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	56 030	56 030
Utgående redovisat värde	15 966 189	16 537 553
varav byggnader	15 905 375	16 471 956
varav markanläggning	4 784	9 567
varav mark	56 030	56 030

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	32 000 000	19 600 000	51 600 000
Hyreshus lokaler	274 000	150 000	424 000
Summa	32 274 000	19 750 000	52 024 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början	42 126	436 716
Årets anskaffningar, projektkostn. tak o fönster	17 075	39 684
Årets anskaffningar ovk	17 349	-434 274
Kostnadsfört som underhåll	-76 550	-
Vid årets slut	-	42 126

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 042	17 042
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 042	17 042
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 042	-17 042
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 042	-17 042
Utgående redovisat värde	-	-

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-08-31	2024-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Andelar i Reso	50	50
Summa	550	550

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-08-31	2024-08-31
Stadshypotek	1,24 %	2026-10-30	2026-10-30	972 399	1 152 399
Stadshypotek	2,43 %	2027-03-30	2027-03-30	3 016 923	3 116 923
Stadshypotek	3,65 %	2028-03-30	2028-03-30	972 500	1 072 500
Stadshypotek	2,771 %	2025-12-03	2026-03-03	1 348 332	1 448 332
Stadshypotek	3,84 %	2026-04-30	2026-04-30	1 767 500	1 887 500
Stadshypotek	0,99 %	2025-12-01	2025-12-01	1 199 000	1 299 000
Summa				9 276 654	9 976 654
varav kortfristig del				4 694 832	2 048 332
varav långfristig del				4 581 822	7 928 322

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 ska den del av lånen som förfaller inom ett år redovisas som kort skuld. Även amorteringar för kommande år redovisas som kortfristig skuld.
Beräknad skuld inom fem år med nuvarande planmässiga amortering är ca 5,8 Mkr.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	18 468 000	18 468 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	18 468 000	18 468 000

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-10-22.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg

Patrik Erlandsson

Bo Johansson

Eva Wästergård

Selena Harvey

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift.

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Katharina Wagell
Vald vid föreningsstämma

Verifikat

Document ID 09222115557560368439

Dokument

103 Klostret 2025 digital signering ÅR.pdf
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2025-10-22 09:04:21 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-10-27 17:51:17 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Patrik Erlandsson (PE)
patrik_erlandsson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF PATRIK ERLANDSSON"
Signerade 2025-10-22 17:35:35 CEST (+0200)

Bo Johansson (BJ)
bass.johansson3936@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO LENNIE JOHANSSON"
Signerade 2025-10-26 17:21:52 CET (+0100)

Eva Wästergård (EW)
eva.wastergard@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Anne-Charlott Wästergård"
Signerade 2025-10-22 10:50:47 CEST (+0200)

Selena Harvey (SH)
selenainsweden@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Selena Judith Harvey"
Signerade 2025-10-22 09:06:22 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557560368439

Katharina Wagell (KW)
kwagell@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KATHARINA WAGELL"
Signerade 2025-10-22 09:43:33 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2025-10-27 17:51:17 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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 Klostret i Helsingborg, org.nr. 743000-1201

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Klostret i Helsingborg för räkenskapsåret 2024-09-01-2025-08-31.

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 2025 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. Revisornas 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 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.

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 Klostret i Helsingborg för räkenskapsåret 2024-09-01-2025-08-31 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. Revisor 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Katharina Wagell
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Document ID 09222115557560369002

Dokument

103 Klostret 2025 digital signering revberättelse.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-10-22 09:10:15 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-10-27 17:50:17 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Katharina Wagell (KW)

kwagell@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"KATHARINA WAGELL"

Signerade 2025-10-22 09:44:45 CEST (+0200)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2025-10-27 17:50:17 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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]

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne