



HSB Brf Gullander 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 Gullander i Helsingborg, 743000-1003 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag och äger fastigheten, inklusive marken, Guldsmeden 16 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har sitt säte i Helsingborg med adress: Grubbagatan 3.

Inflyttning skedde under år 1971. Föreningen har 40 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 950 m² samt 4 lokaler på totalt 249 m².

Föreningen har 41 garageplatser varav 2 mc-platser samt 4 parkeringsplatser utomhus.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök, 10 st

3 rum & kök, 30 st

År 2002 byggde föreningen ut sina balkonger, år 2007 byttes fönstren och år 2022 genomfördes stambyte.

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar, föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen startade hösten 2025 upp arbetet med en uppdaterad underhållsplan tillsammans med HSB Skåne. Denna beräknas vara helt klar under våren 2026.

Under året har följande underhållsåtgärder utförts:

Renovering av en hiss har genomförts och slutförts under året.

Renovering av ytterligare en hiss har påbörjats under räkenskapsåret.

Följande underhållsåtgärder planeras inom de närmsta fem till tio åren:

Renovering av resterande hissar (totalt finns fem) samt eventuellt takbyte.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 48 827 kr att jämföra med föregående år då motsvarande var -120 168 kr. Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med 6% från 1 oktober 2025.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 februari 2025.

Styrelsen har vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:	Mikael Jacobsen, ordförande Stefan Larsson Kristina Pettersson Pia Jonasson Marika Tångstedt
Suppleanter:	Annette Agerström

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

Vicevärdar har varit Stefan Larsson och Kristina Pettersson.

Kontinuerlig information lämnas till medlemmar via trapplapp, lapp i postfack, på anslagstavla i källaren samt via vår hemsida.

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

- Att på ett bra och effektivt sätt sköta föreningens underhåll, ekonomi och skapa en god och trivsamt boendemiljö

Målen ska omsättas i handling genom:

- Genom att kontinuerligt arbeta med underhållsplanen så att vi hela tiden har rätt prisbild och bedömning av livslängder på byggnadens olika delar, se över de avtal som förening tecknat med åren och förhandla fram nya eller rent av säga upp och även lyssna till de boendes olika tankar, idéer och förslag.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och vid räkenskapsårets slut 58. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter i samma förening har man ändå bara en röst.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	2 768	2 623	2 516	2 429
Resultat efter finansiella poster (tkr)	49	-120	-	22
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	-21	178	136	169
Soliditet (%)	25	25	25	23
Årsavgift (kr/kvm)	795	752	697	677
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84	83	84	-
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	148	149	160	188
Skuldsättning (kr/kvm)	6 079	6 216	6 949	-
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	7 210	7 373	7 536	-
Sparande (kr/kvm)	260	285	290	-
Räntekänslighet (%)	9	10	10	11
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	27 647	30 625	36 017	42 296

Från och med 2024 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Med undantag av årsavgiften beräknas nyckeltalen (kr/kvm) utifrån totalytan på 3 499 kvm. I kvm ingår yta för garage med 300 kvm.

Resultat efter disposition tar hänsyn till planerade underhållskostnader enligt underhållsplan. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Årsavgiften är exklusive hushållsel.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus övriga intäkter som är av engångskaraktär (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Överlåtelsevärde visar snittpris per kvm för sålda bostadsrätter under året.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgiften behöver höjas för att motsvara kostnaden om räntan på de räntebärande skulderna höjs med en procent.

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

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

Förändring 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	444 100		1 709 725	5 320 585	-120 168
Disposition enligt stämmobeslut				-120 168	120 168
Till fond för yttre underhåll			207 000	-207 000	
Från fond för yttre underhåll			-136 805	136 805	
Årets resultat					48 827
Vid årets slut	444 100		1 779 920	5 130 222	48 827

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	48 827	-120 168
Från fond för yttre underhåll*	136 805	412 926
Till fond för yttre underhåll**	-207 000	-115 000
Resultat efter disposition av underhåll	-21 368	177 758

* 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	5 130 222,00
Årets resultat	48 827,39
Balanseras i ny räkning	5 179 049,39

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		2 768 216	2 623 339
Övriga rörelseintäkter		17 760	64 017
Summa rörelsens intäkter		2 785 976	2 687 356
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 102 801	-957 925
Planerat underhåll		-136 805	-412 926
Övriga externa kostnader	3	-181 454	-136 313
Personalkostnader och arvoden	4	-181 557	-204 929
Avskrivningar		-723 600	-704 157
Summa rörelsens kostnader		-2 326 217	-2 416 250
Rörelseresultat		459 759	271 106
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 791	19 153
Räntekostnader och liknande resultatposter		-433 723	-410 427
Summa finansiella poster		-410 932	-391 274
Resultat efter finansiella poster		48 827	-120 168
Årets resultat		48 827	-120 168

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	27 517 396	27 641 657
Pågående nyanläggningar		82 407	104 093
Inventarier, verktyg och installationer		128 230	144 258
Summa materiella anläggningstillgångar		27 728 033	27 890 008
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		27 728 533	27 890 508
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		-	6 611
Övriga fordringar		15 709	46 238
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 439 166	1 786 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 697	48 908
Summa kortfristiga fordringar		1 495 572	1 888 163
Summa omsättningstillgångar		1 495 572	1 888 163
SUMMA TILLGÅNGAR		29 224 105	29 778 671

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		444 100	444 100
Fond för yttre underhåll		1 779 921	1 709 725
Summa bundet eget kapital		2 224 021	2 153 825
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		5 130 222	5 320 585
Årets resultat		48 827	-120 168
Summa fritt eget kapital		5 179 049	5 200 417
Summa eget kapital		7 403 070	7 354 242
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	10 900 000	11 140 000
Summa långfristiga skulder		10 900 000	11 140 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	10 370 000	10 610 000
Leverantörsskulder		64 765	124 911
Aktuella skatteskulder		5 169	7 234
Övriga skulder	8	23 980	23 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		457 121	518 304
Summa kortfristiga skulder		10 921 035	11 284 429
Summa skulder		21 821 035	22 424 429
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 224 105	29 778 671

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	48 827	-120 168
Avskrivningar	723 600	704 157
	<u>772 427</u>	<u>583 989</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	772 427	583 989
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	45 351	-96 091
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-123 394	156 527
Kassaflöde från den löpande verksamheten	694 384	644 425
Investeringsverksamheten		
Pågående nyanläggningar	-82 407	-104 093
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-479 217	-167 665
Förvärv av materiella inventarier och maskiner	-	-160 287
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-561 624	-432 045
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-480 000	-480 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-480 000	-480 000
Årets kassaflöde	-347 240	-267 620
Likvida medel vid årets början	1 786 406	2 054 026
Likvida medel vid årets slut	1 439 166	1 786 406

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 viktnad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	1,96%

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 underskott som uppgår till 747 891 kr.

Nedskrivning 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	2 346 601	2 217 121
Hyror	428 479	412 942
Hysesbortfall	-10 030	-6 724
Försäljning el laddstolpar	3 166	-
	<u>2 768 216</u>	<u>2 623 339</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	2 556	2 556
Övriga intäkter	15 204	61 461
	<u>17 760</u>	<u>64 017</u>
Summa	2 785 976	2 687 356

I årsavgiften ingår värme och vatten samt TV-avgift.

Den 1 oktober 2024 höjdes avgifterna med 6 %. Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 6 % från 1 oktober 2025.

I posten övriga intäkter 2024 ingår främst elstöd på 50 891 kr.

Not 2 Drift

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
El	90 579	105 225
Uppvärmning	303 561	304 916
Vatten	122 090	112 684
Renhållning	45 963	46 316
Löpande underhåll	306 162	155 306
Fastighetsservice	54 469	62 584
Fastighetsförsäkring	59 415	55 739
Kommunikation	32 442	31 245
Fastighetsavgift/-skatt	88 120	83 910
Summa	1 102 801	957 925

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Förvaltningskostnader	107 955	98 805
Advokatkostnader	31 906	-
Arvode extern revisor	15 900	11 600
Medlemsavgifter	25 693	25 908
Summa	181 454	136 313

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Lön	52 493	57 619
Styrelse	76 633	84 575
Vicevärd	22 000	22 000
Föreningsvald revisor	1 500	1 500
Förändring semesterlöneskuld	3 222	2 549
Sociala kostnader	25 709	36 686
Summa	181 557	204 929
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>2 506</i>	<i>2 858</i>
Medelantalet anställda	1	1

Enligt stämmobeslut har styrelsen ett fast styrelsearvode på 75% av ett prisbasbelopp. Styrelseledamot arvoderas även med 600 kr/styrelsemöte man närvarar på. För arbete utöver styrelsearbete arvoderas 180kr/h. Föreningsvald revisor har 1 500 kr i arvode.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	35 570 054	35 360 473
Årets investeringar	583 310	209 581
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	36 153 364	35 570 054
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 349 267	-7 661 139
Årets avskrivningar	-707 571	-688 128
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 056 838	-8 349 267
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	420 870	420 870
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	420 870	420 870
Utgående redovisat värde	27 517 396	27 641 657
varav byggnader	27 096 526	27 220 787
varav mark	420 870	420 870

Årets investering avser modernisering av hiss 3A, föregående år avser fläktar. Föreningen skriver av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnader ingick bl.a balkonger och hissinstallationer.

Pågående nyanläggning

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början	104 093	-
Årets anskaffningar hissar	561 624	104 093
Överfört till byggnader	-583 310	-
Vid årets slut	82 407	104 093

Avser hissrenovering.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	42 000 000	25 000 000	67 000 000
Hyreshus lokaler	1 916 000	-	1 916 000
	<u>43 916 000</u>	<u>25 000 000</u>	68 916 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-08-31	2024-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa	500	500

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-08-31	2024-08-31
Stadshypotek	0,80%	2026-09-01	2026-09-01	5 550 000	5 670 000
Stadshypotek	2,60%	2025-10-30	2025-10-30	5 550 000	5 670 000
Stadshypotek	1,26%	2026-12-30	2026-12-30	3 720 000	3 800 000
Stadshypotek	2,48%	2027-03-30	2027-03-30	1 870 000	1 910 000
Stadshypotek	2,75 %	2025-12-02	2025-12-02	<u>4 580 000</u>	<u>4 700 000</u>
Summa				21 270 000	21 750 000

varav kortfristig del 10 370 000 10 610 000

varav långfristig del 10 900 000 11 140 000

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från FAR att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Även beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 18 870 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	<u>23 880 000</u>	<u>23 880 000</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	23 880 000	23 880 000

Not 8 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	1 617	1 617
Depositioner	<u>22 363</u>	<u>22 363</u>
Summa	23 980	23 980

Digitala underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-11-27.

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

Mikael Jacobsen

Stefan Larsson

Kristina Pettersson

Pia Jonasson

Marika Tångstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Mergim Azemi
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557563511684

Dokument

126 Gullander ÅR 2025 digital sign.pdf

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2025-11-27 18:42:41 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-12-01 14:24:22 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Mikael Jacobsen (MJ)

hmjacobsen59@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mikael Jacobsen"

Signerade 2025-11-27 20:16:08 CET (+0100)

Stefan Larsson (SL)

stefan.larsson600@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN LARSSON"

Signerade 2025-11-28 07:26:33 CET (+0100)

Kristina Pettersson (KP)

stinapstina@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRISTINA MARGARETA PETTERSSON"

Signerade 2025-11-27 22:22:27 CET (+0100)

Pia Jonasson (PJ)

pia.jonasson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PIA JONASSON"

Signerade 2025-11-27 18:49:48 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557563511684

Marika Tångstedt (MT)
marika.tangstedt@relevans.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Marika Tångstedt"
Signerade 2025-11-28 09:56:53 CET (+0100)

Mergim Azemi (MA)
mergim_azemi@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mergim Azemi"
Signerade 2025-11-28 08:54:11 CET (+0100)

Thaha Osman (TO)
thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THAHA OSMAN"
Signerade 2025-12-01 14:24:22 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 Gullander i Helsingborg, org.nr. 743000-1003

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gullander 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mergim Azemi
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557563511971

Dokument

126 Gullander RB 2025 digital sign.pdf
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-11-27 18:46:37 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-12-01 14:23:48 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Thaha Osman (TO)
thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THAHA OSMAN"
Signerade 2025-12-01 14:23:48 CET (+0100)

Mergim Azemi (MA)
mergim_azemi@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mergim Azemi"
Signerade 2025-11-28 08:57:19 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