



HSB Brf Sjöstjärnan

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 ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Sjöstjärnan i Helsingborg, 716406-8541 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Årsredovisningen upprättas enligt regelverket K3 (K=kategori).

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1981. Föreningen äger fastigheterna Sjöstjärnan 18-19. I fastigheterna upplåter man lägenheter och lokaler. Föreningen har sitt säte i Helsingborg med adress: Faktorsgatan 5 till 13 samt Direktörsgratan 22 till 24.

Inflyttning skedde år 1981. Föreningen har 55 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 4 485,5 m², samt 3 hyreslokaler på 175 m².

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök, 13 st

3 rum & kök, 42 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skåne och föreningens ordförande i samband med uppdatering av underhållsplanen.

Under året har följande underhåll utförts:

-Påbörjat renovering av 16 balkonger

För de närmaste tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- Byte fönster

- Balkongåtgärder

Ekonomi

Årsavgiften höjdes senast med 2,5 % den 1 oktober 2022

Under året har föreningen haft ökade kostnader för räntor, planerat och löpande underhåll samt fastighetsservice (beskränning av hägg).

Reservering till fonden för yttre underhåll uppgår till 278 000 kr enligt underhållsplanens rekommendation.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den siste augusti 2023 var behållningen 1 878 480 kr, jämfört med 1 768 460 kr föregående år.

Föreningen har under året amorterat 1, 3 miljoner.

Från och med 1 oktober 2023 har styrelsen beslutat om att höjda årsavgifter med 3 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 januari 2023.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Per Rosenbeck, ordförande
Tommy Persson, vice ordförande
Marianne Witting, sekreterare
Mahmoud Reda
Barbro Wirfelt
Ronny Hedström

Suppleanter: Ahmed Othman

Revisor har varit Afrodita Cristea, vald vill föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltare har varit Viktor Spinola på HSB Nordvästra Skåne.

Mål för verksamheten

Föreningens mål definieras av en strategi- och målsättningsplan som revideras en gång om året. Planen delas ut till medlemmarna på stämman. De enstaka aktionspunkterna behandlas och igångsättes på styrelsemöten.

Styrelsens avsikt är att även framöver hålla jämna avgiftshöjningar så att dra föreningens ekonomi kan möta kommande underhållsåtgärder. Denna långsiktiga planering är i enlighet med HSB:s rekommendationer.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits. Vid både räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och vid årets slut var medlemsantalet 70. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter i samma förening har man ändå bara en röst.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	4 713	4 602	4 534	4 430
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 011	1 246	1 254	1 100
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	982	1 057	1 175	898
Soliditet (%)	50%	45%	37%	30%
Årsavgift (kr/kvm)	1 042	1 017	1 002	983
Drift (kr/kvm)	579	508	459	497
Lån (kr/kvm)	1 773	2 040	2 350	2 716
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	9 119	10 209	10 675	9 212

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 4 660,5 kvm.

Förändring i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	672 300	575 073	5 647 716	1 246 111
Disposition enligt stämmobeslut			1 246 111	-1 246 111
Till fond för yttre underhåll		278 000	-278 000	
Från fond för yttre underhåll		-249 470	249 470	
Årets resultat				1 010 559
Vid årets slut	672 300	603 603	6 865 297	1 010 559

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 010 559	1 246 111
Från fond för yttre underhåll*	249 470	65 260
Till fond för yttre underhåll**	-278 000	-254 000
Resultat efter disposition av underhåll	982 029	1 057 371

* 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	6 865 297,00
Årets resultat	1 010 558,64
Balanseras i ny räkning	7 875 855,64

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
	1		
Nettoomsättning		4 713 079	4 601 665
Övriga rörelseintäkter		204 271	18 370
Summa rörelsens intäkter		4 917 350	4 620 035
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 697 631	-2 368 280
Planerat underhåll		-249 470	-65 260
Övriga externa kostnader	3	-250 060	-241 109
Personalkostnader och arvoden	4	-134 923	-141 374
Avskrivningar		-420 990	-420 990
Summa rörelsens kostnader		-3 753 074	-3 237 013
Rörelseresultat		1 164 276	1 383 022
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 454	1 028
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-157 171	-137 939
Summa finansiella poster		-153 717	-136 911
Resultat efter finansiella poster		1 010 559	1 246 111
Årets resultat		1 010 559	1 246 111

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	15 958 907	16 366 763
Pågående nyanläggningar		250 222	-
Inventarier, verktyg och installationer		13 134	26 268
Summa materiella anläggningstillgångar		16 222 263	16 393 031
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 222 763	16 393 531
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	1 369
Övriga fordringar	8	72 826	4 999
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 878 480	1 768 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	18 573	17 653
Summa kortfristiga fordringar		1 969 879	1 792 481
Summa omsättningstillgångar		1 969 879	1 792 481
SUMMA TILLGÅNGAR		18 192 642	18 186 012

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		672 300	672 300
Fond för yttre underhåll		603 604	575 074
Summa bundet eget kapital		1 275 904	1 247 374
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		6 865 297	5 647 716
Årets resultat		1 010 559	1 246 111
Summa fritt eget kapital		7 875 856	6 893 827
Summa eget kapital		9 151 760	8 141 201
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	7 521 141	5 783 465
Summa långfristiga skulder		7 521 141	5 783 465
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	744 000	3 725 676
Leverantörsskulder		371 030	186 548
Aktuella skatteskulder		9 913	6 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	394 798	343 058
Summa kortfristiga skulder		1 519 741	4 261 345
Summa skulder		9 040 882	10 044 810
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 192 642	18 186 011

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.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	1,9 %
- Inventarier, verktyg och installationer	20 %

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.

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

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	4 680 607	4 569 865
Hyror	32 472	31 800
	<u>4 713 079</u>	<u>4 601 665</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	10 400	12 309
Övriga intäkter	193 871	6 061
	<u>204 271</u>	<u>18 370</u>
Summa	4 917 350	4 620 035

Under övriga intäkter finns elstöd som föreningen fått på 65 942 kr

Not 2 Drift

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
El	275 072	714 082
Uppvärmning	350 874	-
Vatten	237 138	184 063
Renhållning	129 846	121 375
Löpande underhåll	750 854	507 278
Fastighetservice	495 550	370 326
Fastighetsförsäkring	37 275	75 857
Kommunikation	326 387	304 513
Fastighetsavgift/-skatt	94 635	90 786
Summa	2 697 631	2 368 280

I posten fastighetservice ingår även fastighetsförvaltning.
Från och med räkenskapsåret 2023 är el och uppvärmning uppdelade på två olika konton.

Fastighetsavgift och -skatt

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Fastighetsavgift/skatt	94 635	90 785
Summa	94 635	90 785

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2023 på 1 589 kr per lägenhet. För Brf Sjöstjärnan beräknas fastighetsavgiften utifrån taxeringsvärdet. Fastighetsskatten för lokaler är 1% av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Förvaltningskostnader	152 844	157 841
Lagsökningskostnader	90	48
Advokatkostnader	8 926	36 899
Arvode extern revisor	15 375	17 625
Medlemsverksamhet	72 824	28 695
Summa	250 059	241 108

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Styrelsearvode	109 803	115 360
Valberedning	6 000	6 000
Sociala kostnader	19 120	20 014
Summa	134 923	141 374

Arvode till styrelsen utgår med 2,5 prisbasbelopp enligt beslut på stämman. Valberedningens arvode 6000 kr.

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Räntekostnader lån	157 171	137 939
Summa	157 171	137 939

Not 6 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	21 674 287	21 674 287
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	21 674 287	21 674 287
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 617 802	-6 209 947
Årets avskrivningar	-407 855	-407 855
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 025 657	-6 617 802
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 310 277	1 310 277
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 310 277	1 310 277
Utgående redovisat värde	15 958 907	16 366 762
varav byggnader	14 648 630	15 056 486
varav mark	1 310 277	1 310 277

Föreningen skriver av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3).

Pågående nyanläggning

	2023-08-31	2022-08-31
Balkongrenovering	250 222	-
Vid årets slut	250 222	-

Inventarier, verktyg och installationer

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	136 278	136 278
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 278	136 278
Ingående ackumulerade avskrivningar	-110 010	-96 876
Årets avskrivningar	-13 134	-13 134
Utgående ackumulerade avskrivningar	-123 144	-110 010

Utgående redovisat värde 13 134 26 268

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	48 000 000	22 400 000	70 400 000
Hyreshus lokaler	724 000	-	724 000
Summa	48 724 000	22 400 000	71 124 000

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 8 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	72 826	4 999
Summa	72 826	4 999

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsförsäkring	18 573	17 653
Summa	18 573	17 653

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-08-31	2022-08-31
Stadshypotek	1,13%	2025-03-30	2025-03-30	1 350 000	1 550 000
Stadshypotek	0,95%	2026-06-01	2026-06-01	1 070 020	1 210 020
Stadshypotek	3,70%	2031-03-30	2031-03-30	2 481 676	3 125 676
Stadshypotek	1,00%	2024-09-01	2024-09-01	997 625	1 087 625
Stadshypotek	1,11%	2026-09-30	2026-09-30	418 250	538 250
Stadshypotek	2,47%	2027-03-30	2027-03-30	1 947 570	1 997 570
Summa				8 265 141	9 509 141

varav kortfristig del 744 000 3 725 676

varav långfristig del 7 521 141 5 783 465

Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt rekommendationer från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 ska även den del av lånen som förfaller inom ett år redovisas som kort skuld. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till ca 4 545 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	21 606 000	21 606 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	21 606 000	21 606 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda avgifter och hyror	321 071	304 347
Räntekostnader lån	30 814	24 711
BoRevision	15 000	14 000
El och fjärrvärme	27 913	-
Summa	394 798	343 058

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg, - - .

Per Rosenbeck

Tommy Persson

Marianne Witting

Barbro Wirfelt

Mahmoud Reda

Ronny Hedström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund



Verifikat

Transaktion 09222115557507130045

Dokument

181 Sjöstjärnan sign årsredovisning 2023.pdf
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2023-12-19 16:58:05 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2024-01-02 11:51:26 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Per Rosenbeck (PR)
per@rosenbecks.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Rosenbeck"
Signerade 2023-12-20 05:57:25 CET (+0100)

Tommy Persson (TP)
hiftommy@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMMY PERSSON"
Signerade 2023-12-19 18:41:07 CET (+0100)

Marianne Witting (MW)
abm.witting@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIANNE WITTING"
Signerade 2023-12-29 12:03:29 CET (+0100)

Barbro Wirfelt (BW)
barbro.wirfelt@outlook.com







Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BARBRO WIRFELT"
Signerade 2023-12-21 15:57:10 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557507130045

<p>Mahmoud Reda (MR) <i>moudreda@hotmail.com</i></p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAHMOUD REDA" Signerade 2023-12-20 01:36:46 CET (+0100)</p>	<p>Ronny Hedström (RH) <i>ronny.hedstrom@hotmail.se</i></p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ronny André Hedström" Signerade 2024-01-02 11:13:21 CET (+0100)</p>
<p>Thaha Osman (TO) <i>Thaha.Osman@borevision.se</i></p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THAHA OSMAN" Signerade 2024-01-02 11:51:26 CET (+0100)</p>	<p>Afrodita Cristea (AC) <i>afrodita.cristea@borevision.se</i></p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA" Signerade 2024-01-02 11:45:40 CET (+0100)</p>

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjöstjärnan i Helsingborg, org.nr. 716406-8541

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjöstjärnan 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sjöstjärnan 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghetssätt.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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

Afrodita Cristea
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

AFRODITA DORINA CRISTEA

Internrevisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19690709xxxx

IP: 20.93.xxx.xxx

2024-01-02 10:43:34 UTC



THAHA OSMAN

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19950302xxxx

IP: 212.247.xxx.xxx

2024-01-02 10:51:10 UTC



Penneo dokumentnyckel: GB0E5-5COTZ-OFDEF-KQ7BX-ZHKQ4-YTKGH

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datagenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

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.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne