



HSB Brf Gullander

ÅRSREDOVISNING

2022-2023

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

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

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



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

I vår region förvaltar HSB cirka 180 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 Gullander i Helsingborg, 743000-1003 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Årsredovisningen upprättas enligt regelverket K3 (K=kategori).

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL och äger fastigheten Guldsmiden 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 39 garageplatser, 2 p-platser och 2 mc-platser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök, 10 st
3 rum & kök, 30 st

År 2002 byggde föreningen ut sina balkonger och år 2007 byttes fönstren.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes i 25 augusti 2023 av styrelsen. Föreningen uppdaterade sin underhållsplan samtidigt.

Inga större underhållsåtgärder under året.

Följande underhållsåtgärder planeras inom de närmaste fem till tio åren:
Takbyte samt renovering av hissar

Ekonomi

Resultat efter dispositioner av underhåll uppgår till 143 kr att jämföra med föregående år då motsvarande resultat var 81 121 kr.
Detta beror på ökade räntekostnader.

Avgiften höjdes senast med 3% 2022-10-01. Styrelsen har beslutat om höjda avgifter med 4% från och med 2023-10-01.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 februari 2023.

Styrelsen har vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter: Gert-Inge Ingarson, ordförande

Suppleanter: Stefan Larsson
Mikael Jacobsen
Kristina Pettersson
Pia Jonasson
Yvonne Andersson

Revisorer har varit Göran Book, 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 5 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och vid räkenskapsårets slut 55. 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)	2 516	2 429	2 359	2 288
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-	22	915	738
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	136	169	851	706
Soliditet (%)	25%	23%	32%	50%
Årsavgift (kr/kvm)	697	677	657	638
Drift (kr/kvm)	289	286	239	277
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	160	188	143	131
Lån (kr/kvm)	6 949	7 412	3 619	1 888
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	36 017	42 296	29 116	28 868
Räntekänslighet	10,4%	11,4%	5,75%	3%

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 3 199 kvm.

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 %

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		2 143 845	4 864 617	21 704
Disposition enligt stämmobeslut				21 704	-21 704
Till fond för yttre underhåll			115 000	-115 000	
Från fond för yttre underhåll			-251 194	251 194	
Årets resultat					143
Vid årets slut	444 100		2 007 651	5 022 515	143

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	143	21 704
Från fond för yttre underhåll*	251 194	261 233
Till fond för yttre underhåll**	-115 000	-123 000
Resultat efter disposition av underhåll	136 337	159 937

* 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	5 022 515,00
Årets resultat	143,72
Balanseras i ny räkning	5 022 658,72

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		2 515 812	2 429 166
Övriga rörelseintäkter		18 532	13 920
Summa rörelsens intäkter		2 534 344	2 443 086
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-924 944	-916 429
Planerat underhåll		-251 194	-261 233
Övriga externa kostnader	3	-142 612	-177 050
Personalkostnader och arvoden	4	-205 047	-211 236
Avskrivningar		-677 649	-677 649
Summa rörelsens kostnader		-2 201 446	-2 243 597
Rörelseresultat		332 898	199 489
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 560	1 631
Räntekostnader och liknande resultatposter		-337 315	-179 416
Summa finansiella poster		-332 755	-177 785
Resultat efter finansiella poster		143	21 704
Årets resultat		143	21 704



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	28 120 204	28 797 853
Summa materiella anläggningstillgångar		28 120 204	28 797 853
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		28 120 704	28 798 353
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	30 677	65 552
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 054 025	3 001 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	16 905	15 673
Summa kortfristiga fordringar		2 101 607	3 082 355
Summa omsättningstillgångar		2 101 607	3 082 355
SUMMA TILLGÅNGAR		30 222 311	31 880 708



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		444 100	444 100
Fond för yttre underhåll		2 007 651	2 143 845
Summa bundet eget kapital		2 451 751	2 587 945
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		5 022 515	4 864 617
Årets resultat		143	21 704
Summa fritt eget kapital		5 022 658	4 886 321
Summa eget kapital		7 474 409	7 474 266
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	17 050 000	17 410 000
Summa långfristiga skulder		17 050 000	17 410 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	5 180 000	6 300 000
Leverantörsskulder		50 376	330 340
Aktuella skatteskulder		9 595	6 705
Övriga skulder	10	51 699	46 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	406 232	313 282
Summa kortfristiga skulder		5 697 902	6 996 443
Summa skulder		22 747 902	24 406 443
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 222 311	31 880 709

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	1,84%

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

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 133 537	2 071 441
Hyror	382 275	357 725
	<u>2 515 812</u>	<u>2 429 166</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	1 113	357
Övriga intäkter	17 419	13 563
	<u>18 532</u>	<u>13 920</u>
Summa	2 534 344	2 443 086

Den 1 oktober 2022 höjdes avgifterna med 3 %.

Not 2 Drift

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
El/Energi	140 871	464 864
Uppvärmning	278 689	-
Vatten	90 782	90 640
Renhållning	47 662	47 014
Löpande underhåll	150 875	125 279
Fastighetsservice	53 785	35 199
Fastighetsförsäkring	49 483	46 339
Kommunikation	30 527	27 624
Fastighetsavgift/-skatt	82 270	79 470
Summa	924 944	916 429

Från och med 2023 har el och uppvärmning delats upp i varsitt konto.

Fastighetsavgift

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Fastighetsavgift	82 270	79 470
Summa	82 270	79 470

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. För föreningen beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Förvaltningskostnader	104 994	129 041
Lagsökningskostnader	45	-
Advokatkostnader	-	656
Arvode extern revisor	11 000	10 500
Medlemsavgifter	26 573	36 853
Summa	142 612	177 050

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Lön	50 336	52 494
Styrelse	98 260	87 225
Ersättning utöver styrelsearbete	963	10 170
Vicevärd	20 000	20 000
Föreningsvald revisor	1 500	1 500
Förändring semesterlöneskuld	4 742	1 850
Sociala kostnader	29 246	37 997
Summa	205 047	211 236

Medelantalet anställda

1

Enligt stämmobeslut har styrelsen ett fast styrelsearvode på 75% av ett prisbasbelopp. Styrelsen 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

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	35 360 473	17 159 820
Årets investeringar stambyte	-	19 699 644
Årets avyttringar/utrangeringar	-	-1 498 991
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	35 360 473	35 360 473
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 983 490	-7 804 832
Årets avskrivningar	-677 649	-677 649
Årets återföring avskrivningar	-	1 498 991
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 661 139	-6 983 490
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	420 870	420 870
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	420 870	420 870
Utgående redovisat värde	28 120 204	28 797 853
varav byggnader	27 699 334	28 376 983
varav mark	420 870	420 870

Föreningen skriver av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnader ingick b.la balkonger och hissinstallationer.

Pågående nyanläggning

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		5 899 317
Årets anskaffningar	-	13 719 902
Överfört till byggnader	-	-19 619 219
Vid årets slut	-	-

Avser stambyte i föreningen.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	35 000 000	25 000 000	60 000 000
Hyreshus lokaler	1 871 000	-	1 871 000
	36 871 000	25 000 000	61 871 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 7 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	30 677	65 552
Summa	30 677	65 552

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsförsäkring	16 905	15 673
Summa	16 905	15 673

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-08-31	2022-08-31
Stadshypotek	0,80%	2026-09-01	2026-09-01	5 790 000	5 940 000
Stadshypotek	0,87%	2024-10-30	2024-10-30	5 790 000	5 910 000
Stadshypotek	1,26%	2026-12-30	2026-12-30	3 880 000	3 960 000
Stadshypotek	2,48%	2027-03-30	2027-03-30	1 950 000	1 990 000
Stadshypotek	4,195%	2023-12-01	2023-12-01	4 820 000	5 910 000
Summa				22 230 000	23 710 000

varav kortfristig del 5 180 000 6 300 000

varav långfristig del 17 050 000 17 410 000

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 14 830 000 kr om fem år.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	23 880 000	23 880 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	23 880 000	23 880 000

Not 10 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	1 617	1 617
Momsskuld, garage externa hyresgäster	27 719	22 136
Depositioner	22 363	22 363
Summa	51 699	46 116

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda avgifter och hyror	203 269	191 930
Räntekostnader lån	82 968	41 179
BoRevision	11 000	10 500
Arvoden & sociala avgifter	66 231	42 231
El och fjärrvärme	16 537	-
Semesterlöneskuld och RFV	26 227	27 442
Summa	406 232	313 282

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen

Helsingborg, - - .

Gert-Inge Ingarson

Mikael Jacobsen

Stefan Larsson

Kristina Pettersson

Pia Jonasson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Göran Book
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557507272372

Dokument

ÅR sign Gullander 2023.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2023-12-21 13:25:42 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-01-04 09:37:04 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Gert-Inge Ingarsson (GI)

gert.i.skane@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"GERT-INGE INGARSON"

Signerade 2023-12-21 14:56:02 CET (+0100)

Stefan Larsson (SL)

Stefan.larsson600@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"STEFAN LARSSON"

Signerade 2023-12-21 15:20:18 CET (+0100)

Kristina Pettersson (KP)

stinapstina@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"KRISTINA PETTERSSON"

Signerade 2023-12-21 16:48:02 CET (+0100)

Mikael Jacobsen (MJ)

hmjacobsen59@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Mikael Jacobsen"

Signerade 2023-12-21 13:57:41 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557507272372

Pia Jonasson (PJ)
pia.jonasson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA JONASSON"
Signerade 2023-12-23 09:39:45 CET (+0100)

Göran Book (GB)
mrochmrs@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Göran Book"
Signerade 2023-12-22 12:26:44 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THAHA OSMAN"
Signerade 2024-01-04 09:37:04 CET (+0100)

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 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 2022-09-01--2023-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



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 2022-09-01--2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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

Göran Book
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557507272647

Dokument

Revisionsberättelse HSB Brf Gullander 2023.pdf.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-12-21 13:27:40 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-01-04 09:36:08 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 2024-01-04 09:36:08 CET (+0100)

Göran Book (GB)

mrochmrs@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Göran Book"

Signerade 2023-12-22 12:45:42 CET (+0100)

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



ORDLISTA

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omförföring 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