



ÅRSREDOVISNING

2023/2024

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 Fyrverkaren i Helsingborg, 743000-3355 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten, inklusive mark, Batteriet 10 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har sitt säte i Helsingborg. Adress är fyrverkaregatan 12 A-B--16 A-B .

Föreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades 1970. Första inflyttning skedde under år 1972. Föreningen har 146 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 9 066 m² samt ett fåtal förråd på mindre än totalt 100 m².

Föreningen har 45 garage och 82 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 18 st
- 2 rum & kök, 60 st
- 3 rum & kök, 56 st
- 4 rum & kök, 12 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Större genomförda investeringar de senaste åren:

- Stambyte och badrumsrenovering 2013.
- Rensning och injustering ventilation 2013.
- Installerat individuell mätning av el 2013.
- Installation fiber 2013.
- Trapphusbelysning 2013.
- Uppförande av staket, anläggning av köksträdgård och passagesystem 2018/2019.
- Entréer, fasader, fönster och balkonger 2022.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fastighetsbesiktning har utförts under året av HSB Skåne i februari 2024 som också har uppdaterat underhållsplanen.

Utfört underhåll/investeringar:

-Byte av vattenledningar i mark samt breddning och omläggning av gångar på området.

Större underhåll som planeras de kommande 10 åren:

-Byte hissar (ca 2028-29).

-Tak (ca 2030).

-Värmesystem (ca 2031-32).

-Elstam (ca 2032-33).

-Omläggning asfalt parkeringen (ca 2030-31).

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 971 305 kr, jämfört med 1 269 702 kr förra året. Gårdsrenovering redovisas i balansräkningen under pågående nyanläggningar. Projektet kommer avslutas under hösten 2024. Årsavgiften höjdes med 5 % från 1 januari 2024. Löpande underhåll, planerat underhåll samt räntekostnader är högre jämfört med föregående år.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 3,5 % från 1 januari 2025.

Föreningsfrågor

Ordinarie stämma hölls den 23 november 2023.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Bekim Jusufi, ordförande

Joacim Norbeck, sekreterare

Kim Arstorp

Suvi Anttila

Annika Liden

Revisor har varit revisor från BoRevision AB, vald vid föreningsstämma samt utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltare har varit Karin Alfredsson från HSB NV Skåne.

Mål:

Förutom de mål som finns i föreningens stadgar arbetar vi för ökad trivsel och gemenskap.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 175 stycken, varav 142 stycken röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	9 834	9 344	8 664	8 272
Resultat efter finansiella poster (tkr)	971	1 270	1 008	1 323
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	924	1 124	696	1 360
Soliditet (%)	28 %	26 %	24 %	29 %
Årsavgift (kr/kvm)	1 049	968	922	878
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	96 %			
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)*	250	242	223	196
Skuldsättning (kr/kvm)	6 654	6 995	7 183	4 723
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	6 728			
Räntekänslighet** %	6,6 %	7,2 %	7,9 %	5,4 %
Sparande (kr/kvm)	389			
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	13 583	15 704	15 569	13 345

Nya nyckeltal samt kassaflödesanalys förekommer då det är nya lagkrav på detta. Vissa omklassificeringar kan förekomma jämfört med tidigare år.

I årsavgiften kr per kvm ingår från och med 2024 även el som debiteras de boende.

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

*Hänsyn är även tagen till den el som debiteras de boende i framräknandet av nyckeltalet.

**Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

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

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

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar plus planerat underhåll - delar av övriga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten/ 9 166 m2.

Under året har 14 st bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Förra året var motsvarande siffra 9 st.

Förändringar i Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	749 000		5 850 075	15 087 810	1 269 702
Disposition enligt stämmobeslut				1 269 702	-1 269 702
Till fond för yttre underhåll			572 000	-572 000	
Från fond för yttre underhåll			-619 779	619 779	
Årets resultat					971 305
Vid årets slut	749 000		5 802 296	16 405 291	971 305

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	16 405 291,00
Årets resultat	<u>971 304,89</u>
Balanseras i ny räkning	17 376 595,89

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	9 834 384	9 344 190
Övriga rörelseintäkter		97 413	378 097
Summa rörelsens intäkter		9 931 797	9 722 287
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-4 898 475	-4 555 855
Planerat underhåll		-619 779	-428 880
Övriga externa kostnader	3	-420 953	-494 146
Personalkostnader och arvoden	4	-298 613	-275 335
Avskrivningar		-1 971 413	-1 968 008
Summa rörelsens kostnader		-8 209 233	-7 722 224
Rörelseresultat		1 722 564	2 000 063
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		77 727	18 041
Räntekostnader och liknande resultatposter		-828 986	-748 402
Summa finansiella poster		-751 259	-730 361
Resultat efter finansiella poster		971 305	1 269 702
Årets resultat		971 305	1 269 702

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	76 300 430	78 255 866
Pågående nyanläggningar	6	7 783 496	877 238
Inventarier, verktyg och installationer	7	33 120	49 097
Summa materiella anläggningstillgångar		84 117 046	79 182 201
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		84 117 546	79 182 701
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 310	2 119
Övriga fordringar		69 184	322 599
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 496 144	7 986 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		136 433	124 778
Summa kortfristiga fordringar		2 705 071	8 436 381
Summa omsättningstillgångar		2 705 071	8 436 381
SUMMA TILLGÅNGAR		86 822 617	87 619 082

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		749 000	749 000
Fond för yttre underhåll		5 802 296	5 850 076
Summa bundet eget kapital		6 551 296	6 599 076
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		16 405 291	15 087 810
Årets resultat		971 305	1 269 702
Summa fritt eget kapital		17 376 596	16 357 512
Summa eget kapital		23 927 892	22 956 588
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	36 123 750	57 863 750
Summa långfristiga skulder		36 123 750	57 863 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	24 871 250	5 551 250
Leverantörsskulder		238 707	253 631
Aktuella skatteskulder		14 251	20 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 646 767	973 017
Summa kortfristiga skulder		26 770 975	6 798 744
Summa skulder		62 894 725	64 662 494
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 822 617	87 619 082

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	971 305	1 269 702
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	1 971 413	1 968 008
	<u>2 942 718</u>	<u>3 237 710</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 942 718	3 237 710
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	240 568	-343 650
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	652 230	46 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 835 516	2 940 557
Investeringsverksamheten		
Maskiner/inventarier	-	-37 144
Pågående byggnadsverksamhet, gårdsrenovering	-6 906 257	-600 713
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 906 257	-637 857
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-2 420 000	-2 420 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 420 000	-2 420 000
Årets kassaflöde	-5 490 741	-117 300
Likvida medel vid årets början	7 986 885	8 104 185
Likvida medel vid årets slut	2 496 144	7 986 885

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 /år tillämpas:

- Byggnader	2 %
- Maskiner, inventarier	3-10 år

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

Kapitalinkomster beskattas med 20,6 %. Föreningen har inga kapitalintäkter.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	9 214 929	8 775 977
Debiterad energikostnad	295 470	248 478
Hyror	323 985	319 735
	<u>9 834 384</u>	<u>9 344 190</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	17 216	14 630
Övriga intäkter	80 197	363 467
	<u>97 413</u>	<u>378 097</u>
Summa	9 931 797	9 722 287

I årsavgiften ingår tv, värme och vatten. El debiteras efter förbrukning.
I posten övriga intäkter fg år ingår elstöd med 317 153 kr.

Not 2 Drift

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Energi	698 459	776 133
Uppvärmning	1 039 630	968 630
Vatten	550 360	446 166
Renhållning	173 566	179 219
Löpande underhåll	830 814	629 692
Fastighetsservice/fastighetsförvaltning	1 124 136	1 091 310
Fastighetsförsäkring	160 718	143 321
Kommunikation	69 281	75 860
Fastighetsavgift/-skatt	251 511	245 524
Summa	4 898 475	4 555 855

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Förvaltningskostnader	288 851	312 749
Lagsökningskostnader	1	1 150
Juristkostnader	4 388	63 882
Arvode extern revisor	21 250	19 376
Medlemsavgifter	106 463	96 989
Summa	420 953	494 146

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Styrelse	225 750	217 950
Milersättning	3 663	-
Valberedning	3 000	-
Sociala kostnader	66 200	57 385
Summa	298 613	275 335

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	94 878 480	94 878 480
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	94 878 480	94 878 480
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 210 734	-15 255 299
Årets avskrivningar	-1 955 436	-1 955 435
	-19 166 170	-17 210 734
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	588 120	588 120
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	588 120	588 120
Utgående redovisat värde	76 300 430	78 255 866
varav byggnader	75 712 310	77 667 746
varav mark	588 120	588 120

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	78 000 000	27 000 000	105 000 000
Hyreshus lokaler	739 000	614 000	1 353 000
Summa	78 739 000	27 614 000	106 353 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början	877 238	276 525
Årets anskaffningar	6 906 258	600 713
Vid årets slut	7 783 496	877 238

Pågående projekt avser nedlagda kostnader avseende gårdsrenovering. Projektet blir helt klart under hösten 2024.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	380 086	342 942
Årets anskaffningar, möbler kontor	-	37 144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	380 086	380 086
Ingående ackumulerade avskrivningar	-330 989	-318 416
Årets avskrivningar	-15 977	-12 573
Utgående ackumulerade avskrivningar	-346 966	-330 989
Utgående redovisat värde	33 120	49 097

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-08-31	2023-08-31
Stadshypotek AB	1,08%	2024-12-30	2024-12-30	1 310 000	1 550 000
Swedbank Hypotek	1,26%	2026-11-25	2026-11-25	1 520 000	1 760 000
Swedbank Hypotek	1,20%	2027-10-25	2027-10-25	3 206 250	3 406 250
Stadshypotek AB	2,51%	2027-03-30	2027-03-30	2 956 250	3 156 250
Swedbank Hypotek	0,87%	2025-09-25	2025-09-25	2 850 000	3 050 000
Stadshypotek AB	1,12%	2028-06-30	2028-06-30	1 840 000	1 880 000
Stadshypotek AB	0,75%	2025-06-01	2025-06-01	9 400 000	9 600 000
Stadshypotek AB	0,94%	2026-03-01	2026-03-01	9 350 000	9 550 000
Stadshypotek AB	1,01%	2028-12-01	2028-12-01	1 806 250	2 006 250
Stadshypotek AB	0,70 %	2024-09-01	2024-09-01	-	9 650 000
Stadshypotek AB	1,58%	2029-10-30	2029-10-30	14 175 000	14 475 000
Stadshypotek AB	4,568 %	2023-11-27	2023-11-27	-	3 331 250
Stadshypotek AB	3,855 %	2024-11-26	2025-08-26	12 581 250	-
Summa				60 995 000	63 415 000
varav kortfristig del				24 871 250	5 551 250
varav långfristig del				36 123 750	57 863 750

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 ska den del av lånen som förfaller inom ett år redovisas som kort skuld. Även amorteringar för kommande år redovisas som kortfristig skuld.

Beräknad skuld inom fem års tid är ca 57,8 Mkr enligt nuvarande amorteringstakt.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	67 651 000	67 651 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	67 651 000	67 651 000

Underskrifter

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg

Bekim Jusufi

Joacim Norbeck

Kim Arstorp

Suvi Anttila

Annika Liden

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

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Afrodita Cristea

Verifikat

Transaktion 09222115557530040444

Dokument

173 digital signering 2024.pdf

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2024-10-23 10:11:37 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-10-26 16:14:59 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Bekim Jusufi (BJ)

bekimjusufi@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Bekim Jusufi"

Signerade 2024-10-23 11:36:12 CEST (+0200)

Joacim Norbeck (JN)

nekcoj@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JOACIM NORBECK"

Signerade 2024-10-23 10:15:59 CEST (+0200)

Kim Arstorp (KA)

arstorp98@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kim Arstorp"

Signerade 2024-10-26 10:20:54 CEST (+0200)

Suvi Anttila (SA)

suvi30@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUVI ANTTILA"

Signerade 2024-10-25 04:53:28 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557530040444

Annika Liden (AL)
annikadirekt@hotmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Annika Elisabeth Lidén"
Signerade 2024-10-23 14:23:52 CEST (+0200)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2024-10-26 16:14:59 CEST (+0200)*

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 Fyrverkaren i Helsingborg, org.nr. 743000-3355

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fyrverkaren i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2023 - 31/08/2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 revisionsmed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fyrverkaren i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2023 - 31/08/2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd 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

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 26df75eb870fe7[...]175c6596e67da

IP: 81.170.xxx.xxx

2024-10-26 14:13:53 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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