



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 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 Kjellstorp i Helsingborg, 743000-3181 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheterna Ernst 1-2 samt Erling 2, inklusive marken, i vilka man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheterna ligger på Dalhemsvägen 17 A-D, 19 A-C till 41 A-C, 43 A-D samt 45 A-C till 61 A-C. Inflyttning skedde under år 1971.

Föreningen har 338 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 23 818 kvm och förråd på totalt 675 kvm. Föreningen har även 156 garage.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 Rum och kök:	54 st
2 Rum och kök:	114 st
3 Rum och kök:	134 st
4 Rum och kök:	36 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2024-02-07 av Patrick Rosberg från HSB Skåne. Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

2022 påbörjade föreningen stambyte med badrumsrenovering och byte av säkringsskåp i lägenheter, detta arbete har fortsatt pågått under hela 2023 och 2024, beräknas helt klart 2025.

Under året har även all belysning i källarna bytt samt festlokal renoverats.

Under den kommande 10-årsperioden planeras följande enligt underhållsplanen:

Byte garageportar.
Byte av takbeklädnad
Byte uppvärmningssystem, ex. radiatorer, ventiler, termostater m.m.
Byte fjärrvärmecentral m.m.
Byte spill och dagvattenledning, dränledning
Byte fönster

Ekonomi

Årets resultat blev cirka 6 455 000 kr, jämfört med cirka 6 666 000 kr förra året. Skillnaden beror främst på högre räntor.

Årsavgifterna höjdes med 5 % den 1 januari 2024. Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 2 % den 1 januari 2025.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-05. Extra stämma hölls 2023-09-12 angående ändring av stadgar.

Vid räkenskapsårets slut var styrelsens ledamöter Helena Numminen (ordförande), Tommy Thornberg, Mikael Lihner, Daniel Olsen, Ajla Feratovic och Jan-Olof Asp. Revisorer har varit Jafari Faysal med Amany Taha som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Generell information till medlemmar i Kjellstorpsbladet om det som hänt och ska hända på området och i föreningen.

Utveckling av föreningens verksamhet

Medlemsinformation

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 412 och vid dess slut 412. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning (tkr)	26 594	25 443	24 398	23 430
Resultat efter finansiella poster (tkr)	6 455	6 666	8 410	9 313
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	4 966	6 216	7 870	8 919
Soliditet (%)	30%	32%	34%	44%
Årsavgift (kr/kvm)	1 021	973	929	905
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91%	90%		
Energi el, värme & vatten (kr/kvm)	190	191	184	169
Skuldsättning (kr/kvm)	6 766	5 284	4 115	2 460
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	6 958	5 433		
Sparande (kr/kvm)	376	389		
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	11 097	11 427	13 180	12 660
Räntekänslighet %	6,8%	5,6%	4,5%	2,8 %

Från och med 2024 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

Resultat efter disposition av underhåll tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

I årsavgift ingår värme, vatten och tv-avgift men inte hushållsel.

Årsavgiften beräknas utifrån bostadsrättsytan. Notera att för 284 lägenheter tar föreningen ut extra avgift på 390 kr per månad för utbyggnad och inglasning av balkonger.

Nyckeltal (kr/kvm) beräknas, om inget annat anges, utifrån total bostadsyta på 24 493 kvm.

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

Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%. Föreningens lån är inte föremål för förändring förrän tidigast 2025.

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

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

Förändringar i eget kapital

	<i>Ej upplåtna Insatserbostadsrätter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Vid årets början	869 000	-1 600	3 338 535	54 945 840	6 666 261
Disposition enligt stämmobeslut				6 666 261	-6 666 261
Till fond för yttre underhåll			1 860 000	-1 860 000	
Från fond för yttre underhåll			-371 283	371 283	
Årets resultat					6 455 282
Vid årets slut	869 000	-1 600	4 827 252	60 123 384	6 455 282

Tilläggsupplysning till resultaträkning

	2023	2022
Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:		
Årets resultat	6 455 282	6 666 261
Från fond för yttre underhåll*	371 283	729 887
Till fond för yttre underhåll**	-1 860 000	-1 180 000
Resultat efter disposition av underhåll	4 966 565	6 216 148

* 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	60 123 384
Årets resultat	6 455 282
Balanseras i ny räkning	66 578 666

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	1		
Nettoomsättning		26 589 630	25 439 439
Övriga rörelseintäkter		200 668	415 825
Summa rörelsens intäkter		26 790 298	25 855 264
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-11 522 218	-11 637 312
Planerat underhåll		-371 283	-729 887
Övriga externa kostnader	3	-946 487	-961 456
Personalkostnader och arvoden	4	-391 660	-386 653
Avskrivningar		-2 378 496	-2 381 921
Summa rörelsens kostnader		-15 610 144	-16 097 229
Rörelseresultat		11 180 154	9 758 035
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		336 169	39 442
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 061 041	-3 131 216
Summa finansiella poster		-4 724 872	-3 091 774
Resultat efter finansiella poster		6 455 282	6 666 261
Årets resultat		6 455 282	6 666 261

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	90 279 432	92 657 928
Pågående nyanläggningar	6	134 805 547	99 676 547
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		225 084 979	192 334 475
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		225 085 479	192 334 975
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	3 690
Övriga fordringar	9	126 321	367 801
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		16 095 904	10 959 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	429 703	363 845
Summa kortfristiga fordringar		16 651 928	11 694 865
Kassa och bank	11	163 978	89 304
Summa omsättningstillgångar		16 815 906	11 784 169
SUMMA TILLGÅNGAR		241 901 385	204 119 144

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		869 000	869 000
Fond för yttre underhåll		4 827 252	3 338 535
Ej upplåtna bostadsrätter		-1 600	-1 600
Summa bundet eget kapital		5 694 652	4 205 935
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		60 123 384	54 945 840
Årets resultat		6 455 282	6 666 261
Summa fritt eget kapital		66 578 666	61 612 101
Summa eget kapital		72 273 318	65 818 036
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	127 444 000	118 370 800
Summa långfristiga skulder		127 444 000	118 370 800
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	38 277 700	11 044 100
Leverantörsskulder		577 657	4 579 700
Aktuella skatteskulder		91 474	77 616
Övriga skulder	13	1 504	2 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	3 235 732	4 225 988
Summa kortfristiga skulder		42 184 067	19 930 309
Summa skulder		169 628 067	138 301 109
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		241 901 385	204 119 145

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	6 455 282	6 666 261
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	2 378 496	2 381 921
	<u>8 833 778</u>	<u>9 048 182</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	8 833 778	9 048 182
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	179 312	-492 688
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-4 979 841	-1 935 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 033 249	6 620 030
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-35 129 000	-45 844 317
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-35 129 000	-45 844 317
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	40 000 000	40 000 000
Amortering av låneskulder	-3 693 200	-11 374 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	36 306 800	28 625 200
Årets kassaflöde	5 211 049	-10 599 087
Likvida medel vid årets början	11 048 834	21 647 921
Likvida medel vid årets slut	16 259 883	11 048 834

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>	%
- Byggnader	1,72%

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.

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	24 333 465	23 174 498
Balkongtillägg	1 329 120	1 329 120
Hyror	927 045	935 821
	<u>26 589 630</u>	<u>25 439 439</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	98 220	95 066
Övriga intäkter	102 448	66 703
Erhållna bidrag, elstöd	-	254 056
	<u>200 668</u>	<u>415 825</u>
Summa	26 790 298	25 855 264

I årsavgifterna ingår värme, vatten samt bredband och tv-avgift. Sedan 1 januari 2019 tas tilläggsavgift ut för utbyggnad och inglasning av balkong med 390 kr per månad och lägenhet (284 lägenheter). Övriga avgifter avser främst andrahandsuthyrningar och övriga intäkter avser intäkter från medlem samt försäkringsersättning.

Not 2 Drift

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Energi	677 147	826 111
Uppvärmning	2 929 930	2 709 924
Vatten	1 043 810	1 151 636
Renhållning	552 764	580 250
Löpande underhåll	1 112 069	787 778
Fastighetsservice	3 602 751	4 086 296
Fastighetsförsäkring	357 027	321 731
Kommunikation	629 618	570 344
Fastighetsavgift/-skatt	617 102	603 242
Summa	11 522 218	11 637 312

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Förvaltningskostnader	622 761	638 567
Jurist- och konsultkostnader	62 550	71 811
Arvode extern revisor	27 625	26 250
Medlemsverksamhet	233 551	224 828
Summa	946 487	961 456

Förvaltningskostnader avser bland annat administrativ och ekonomisk förvaltning enligt avtal, administrativa tjänster utöver avtal, kostnader för stämma/styrelsemöten och diverse inköp.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Lön	20 650	30 995
Styrelse	207 357	181 805
Ersättning utöver styrelsearbete	10 850	13 825
Vicevärd	54 000	72 000
Föreningsvald revisor	11 500	7 000
Valberedning	15 000	15 000
Sociala kostnader	72 303	66 028
Summa	391 660	386 653

Enligt stämmobeslut disponerar styrelsen 3 inkomstbasbelopp. Detta arvode utbetalas två gånger per år och utbetalning görs inte per räkenskapsår.

Arbete utöver styrelsearbete ersätts med 175 kr per timme (högst 75 000 kr per år för hela styrelsen). Föreningsvald revisor arvoderades med 7 000 kr, revisorsuppleant med 4 500 kr och valberedning med 15 000 kr. Vicevärdsuppdraget avslutades i maj 2024.

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret eller föregående år.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	138 498 111	138 498 111
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	138 498 111	138 498 111
Ingående ackumulerade avskrivningar	-47 491 886	-45 113 390
Årets avskrivningar	-2 378 496	-2 378 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 870 382	-47 491 885
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 651 703	1 651 703
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 651 703	1 651 703
Utgående redovisat värde	90 279 432	92 657 929
varav byggnader	88 627 729	91 006 225
varav mark	1 651 703	1 651 703

Från och med 2015 års bokslut skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnader ingår bl a rättskydd, garage, källarståldörrar, ombyggnad kvartershus, entréer och infarter.

Föreningen har tilläggsisolerat vindar (2016), bytt ventilation (2017) och installerat passagesystem (2018). År 2022 påbörjas avskrivning på utbyggnad/renovering av balkonger samt ombyggnad/renovering av gym och bastu (avskrivningstid för balkonger 40 år = ca 1 miljon/år)

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	206 000 000	71 000 000	277 000 000
Hyreshus lokaler	3 518 000	2 458 000	5 976 000
Tomtmark	-	1 600 000	1 600 000
Summa	209 518 000	75 058 000	284 576 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början	99 676 547	53 832 230
Årets anskaffningar	35 129 000	45 844 317
Vid årets slut	134 805 547	99 676 547

Nedlagda kostnader pågående nyanläggning

	2023-09-01- 2024-08-31
Stambyte	134 805 547
Summa	134 805 547

Stambyte har påbörjats. Prognosticerad slutkostnad är ca 142 miljoner.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	110 817	131 420
Årets försäljningar/utrangeringar	-	-20 603
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 817	110 817
Ingående ackumulerade avskrivningar	-110 817	-127 995
Årets avskrivningar	-	-3 425
Årets försäljningar/utrangeringar	-	20 603
Utgående ackumulerade avskrivningar	-110 817	-110 817
Utgående redovisat värde	-	-

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 9 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	126 321	367 801
Summa	126 321	367 801

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Avtal Anticimex	68 234	118 770
Ränta HSB avräkning	159 191	-
Fastighetsförsäkring	124 006	109 015
Bredband	50 235	49 894
Bevakning	-	12 013
Avtal Underhållsplan	17 988	17 493
Avtal kontorsutrustning	-	7 877
Avtal ventilationservice	10 049	48 783
Summa	429 703	363 845

Avtalskostnader betalda under 2024 gällande 2025

Not 11 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Handelsbanken	163 978	89 304
Summa	163 978	89 304

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-08-31	2023-08-31
Swedbank Hypotek	1,25 %	2027-10-25	2027-10-25	4 050 000	4 290 000
Stadshypotek	1,17 %	2028-06-01	2028-06-01	2 560 000	2 720 000
Stadshypotek	4,56 %	2025-10-30	2025-10-30	7 750 900	8 084 100
Stadshypotek	3,60 %	2028-01-30	2028-01-30	8 094 000	8 254 000
Stadshypotek	0,99 %	2025-06-01	2025-06-01	7 666 800	8 066 800
Stadshypotek	2,53 %	2027-03-30	2027-03-30	19 100 000	19 500 000
Stadshypotek	3,05 %	2026-06-01	2026-06-01	19 200 000	19 600 000
Stadshypotek	1,58 %	2029-10-30	2029-10-30	18 900 000	19 300 000
Stadshypotek	4,04 %	2030-09-30	2030-09-30	19 300 000	19 700 000
Stadshypotek	4,15 %	2031-03-01	2031-03-01	19 500 000	19 900 000
Stadshypotek	4,67 %	2026-09-30	2026-09-30	19 700 000	-
Stadshypotek	4,28 %	2024-12-13	2025-03-13	19 900 000	-
Summa				165 721 700	129 414 900

varav kortfristig del 38 277 700 11 044 100

varav långfristig del 127 444 000 118 370 800

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt är befintlig låneskuld cirka 145 miljoner kr om fem år.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	168 929 000	132 249 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	168 929 000	132 249 000

Not 13 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	1 504	2 905
Summa	1 504	2 905

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetalda avgifter och hyror	2 063 504	1 929 387
Räntekostnader lån	1 004 109	660 762
Fastighetsskötsel	-	24 419
Energikostnader augusti	126 001	118 064
Projektkostnader stambyte	33 313	1 493 356
Juristkostnader	8 805	-
Summa	3 235 732	4 225 988

Kostnader för 2025, inkomna 2024

Digitala underskrifter

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

Helena Numminen

Tommy Thornberg

Mikael Lihnér

Daniel Olsen

Ajla Feratovic

Jan-Olof Asp

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Faysal Jafari
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557529981316

Dokument

170 Kjellstorp årsredovisning 2024 digital sign.pdf
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2024-10-22 14:18:40 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2024-10-30 13:01:43 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Helena Numminen (HN)
hellu.numminen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HELENA NUMMINEN"
Signerade 2024-10-22 15:32:33 CEST (+0200)

Ajla Feratovic (AF)
ajlaferatovic@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AJLA FERATOVIC"
Signerade 2024-10-22 15:04:20 CEST (+0200)

Jan Asp (JA)
Jan-olof.asp@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan
Olof Gunnar Asp"
Signerade 2024-10-29 21:55:55 CET (+0100)

Tommy Thornberg (TT)
tommythornberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif
Tommy Thornberg"
Signerade 2024-10-22 17:40:33 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557529981316

Mikael Lihner (ML)
mikaelineos@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Mikael Lihner"
Signerade 2024-10-22 15:00:01 CEST (+0200)

Daniel Olsen (DO)
dalhem27a@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL OLSEN"
Signerade 2024-10-22 14:19:44 CEST (+0200)

Faysal Jafari (FJ)
faysaljafari@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FAYSAL JAFARI"
Signerade 2024-10-22 14:25:57 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2024-10-30 13:01:43 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 Kjellstorp i Helsingborg, org.nr. 743000-3181

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 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 Kjellstorp i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2023-31/08/2024 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Faysal Jafari
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557529981773

Dokument

170 Kjellstorp revisionsberättelse 24 digital sign .pdf
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-10-22 14:21:43 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2024-10-30 13:01:15 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Faysal Jafari (FJ)
faysaljafari@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FAYSAL JAFARI"
Signerade 2024-10-22 14:24:56 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2024-10-30 13:01:15 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 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