HSB Brf Huslyckan i Helsingborg

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 bostadsrättsföreningar 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 Huslyckan i Helsingborg, 743000-1128 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med år 2014 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K3 (K=kategori). Se även redovisningsprinciper.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enl IL (1999:1229) och har sitt säte i Helsingborg. Föreningen äger fastigheterna, inklusive marken, Huslyckan 3,4 och 5 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter, lokaler, garage och parkeringsplatser. Fastigheterna är geografiskt belägna i Helsingborg med adress: Domaregatan 2, 4, 6, 8, 10 och 12.

Inflyttning skedde under åren 1960-1961. Föreningen har 138 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 9.209,5 m^2, 27 mindre lokaler, 43 garage, 58 parkeringsplatser och 10 cykelplatser. Dessutom finns en samlingslokal och ett gym.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:
2 rum & kök, 43 st
3 rum & kök, 75 st
4 rum & kök, 20 st

År 2008 har föreningen gjort en relining av avloppsstammarna, 2013 byttes tappvattenstammarna samt kulvertarna och 2018 byttes fönstren. 2020 färdigställdes omläggningen av takens ytskikt. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Besiktning har utförts av HSB Skåne i samband med att underhållsplanen uppdaterades 2023-12-07

Under året har följande större åtgärder utförts:
- Arbetet med byte av garagetakens utmed Domaregatan ytbeläggning inklusive krönplåtar och hängrännor har slutförts.
- Befintliga frånluftsfläktar byts ut fortlöpande till nya tryck- och temperaturstyrda. Idagsläget är samtliga fläktar förutom en utbytta.
- Samtliga lägenheters mätare för individuellt vatten har bytts ut.

Ovanstående åtgärder finns med i underhållsplanen

För de närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder:
- Den bruna plåten på balkongfronterna på 2:a och 3:je våningarna ska ev. bytas ut till grå dito.

I övrigt finns endast mindre underhållsbehov. Byggnader och markanläggningar bedöms vara i gott skick.

Styrelsen tog beslut om oförändrade avgifter from 2023-10-01. Styrelsen avser att höja avgifterna from 2025-01-01 med 2 %.
Föreningen har inga lån.

Reserveringen till fond för yttre underhåll är 272 000 kr och baseras på föreningens underhållsplan.

Transaktion 09222115557534584596 Signerat GS, RE, SB, PF, MP, JT, UBB, JB, HR, WJ, TO

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 januari 2024. Extrastämman hölls 2023-10-18 för antagande av nya normalstadgar.

Styrelse

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:
Göran Svärd, ordförande
Robin Edman
Jonna Tapper
Ulrica Blom
Susanne Bermhagen
Henrik Rebensdorff
Jenny Bergman
Mia Persson
Patrik Fransson

Revisorer

Revisor har varit Weronika Jankowiak och revisorsuppleant Lisbeth Sjöberg valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige

Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Robin Edman med Patrik Fransson som suppleant.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 162 och slut var medlemsantalet 166. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man ändå bara en röst.

Den 17 augusti inbjöds medlemmarna i brf Huslyckan och Ängslyckan till Sommarfest. Det kom 150 personer i blandade åldrar på festen. Deltagarna bjöds på en mycket god buffé från Grillkungen. UkuleleKOMPaniet stod för underhållningen. I samband med festen arrangerades en Loppis. Festen blev mycket uppskattad med idel glada deltagare.

Under verksamhetsåret har följande aktiviteter anordnats tillsammans med brf Ängslyckan.
- Sex mycket uppskattade Caféträffar har anordnats.
- Veckoträffar i vävstugan för vävning, syförening och canastaspel.

Ett stort tack till dem som engagerat sig och arrangerat de olika aktiviteterna vilka bidrar till att höja vår trivsel och sociala gemenskap inom föreningen. Tack även till alla deltagare.

Föreningsmål:
- Att genom väl underhållna hus och en tilltalande utemiljö bidra till en fortsatt ökning av bostädernas värde.
- Att ha gott renommé och vara en attraktiv förening att bo i.
- Att sträva efter att även fortsättningsvis kunna ha låga avgifter.
- Att underhålla föreningens egendom på ett professionellt sätt.

Dessa mål ska omsättas tlll handling genom att:
- Genom tydlig information till nuvarande och blivande medlemmar samt bostadssökande. Här är frågor kring ekonomi, trivsel, trygghet, miljö och första intrycket av största vikt.
- Genom att vara lyhörd för de boende och deras intresse.
- Genom att arbeta aktivt med avtal, underhållsplanering och driftsoptimering

Transaktion 09222115557534584596 Signerat GS, RE, SB, PF, MP, JT, UBB, JB, HR, WJ, TO

Flerårsöversikt

	2024	*2023*	*2022*	*2021*
Nettoomsättning (tkr)	7 328	6 821	6 683	6 600
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 546	956	1 330	1 331
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 740	1 509	1 735	1 955
Soliditet (%)	92%	89%	91%	91%
Årsavgift (kr/kvm)	760	727	713	706
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95%	98%	-	-
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	174	168	-	-
Skuldsättning (kr/kvm)	-	-	-	-
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	-	-	-	-
Sparande (kr/kvm)	270	258	276	283
Räntekänslighet* %	-	-	-	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	19 925	22 579	22 450	22 414

Från och med 2024 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Med undantag av årsavgiften och skuldsättning upplåten med bostadsrätt beräknas nyckeltalen (kr/kvm) utifrån totalytan på 10 013 kvm.

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

Resultat efter disposition tar hänsyn till planerade underhållskostnader enligt underhållsplan.

Årsavgiften är exklusive hushållsel och värme.

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

Överlåtelsevärde visar snittpris per kvm för sålda bostadsrätter under året.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgiften behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir 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%

Förändringar i Eget kapital

	Insatser	*Kapital-tillskott*	*Fond yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	515 665		7 683 371	14 548 903	955 793
Disposition enligt stämmobeslut				955 793	-955 793
Till fond för yttre underhåll			272 000	-272 000	
Från fond för yttre underhåll			-466 015	466 015	
Årets resultat					1 543 797
Vid årets slut	**515 665**		**7 489 356**	**15 698 711**	**1 543 797**

Transaktion 09222115557534584596 Signerat GS, RE, SB, PF, MP, JT, UBB, JB, HR, WJ, TO

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 543 797	955 793
Från fond för yttre underhåll*	466 015	838 916
Till fond för yttre underhåll**	-272 000	-286 000
Resultat efter disposition av underhåll	**1 737 812**	**1 508 709**

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	15 698 711,00
Årets resultat	1 543 796,39
Balanseras i ny räkning	**17 242 507,39**

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-09-01-2024-08-31*	*2022-09-01-2023-08-31*
Rörelsens intäkter	*1*		
Nettoomsättning		7 126 342	7 111 622
Övriga rörelseintäkter		201 428	39 666
Summa rörelsens intäkter		7 327 770	7 151 288
Rörelsens kostnader			
Drift	*2*	-3 912 181	-3 813 977
Planerat underhåll		-466 015	-838 916
Övriga externa kostnader	*3*	-436 180	-439 612
Personalkostnader och arvoden	*4*	-424 848	-334 128
Avskrivningar		-787 019	-785 022
Summa rörelsens kostnader		-6 026 243	-6 211 655
Rörelseresultat		**1 301 527**	**939 633**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		242 270	16 160
Summa finansiella poster		242 270	16 160
Resultat efter finansiella poster		**1 543 797**	**955 793**
Årets resultat		**1 543 797**	**955 793**

Transaktion 09222115557534584596 Signerat GS, RE, SB, PF, MP, JT, UBB, JB, HR, WJ, TO

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-08-31*	*2023-08-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	15 572 068	16 357 090
Inventarier, verktyg och installationer		3 993	-
Summa materiella anläggningstillgångar		15 576 061	16 357 090
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**15 576 561**	**16 357 590**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 557	1 951
Övriga fordringar		21 219	44 103
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		5 677 857	10 045 713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*6*	78 541	70 884
Summa kortfristiga fordringar		5 779 174	10 162 651
Kassa och bank	*7*	6 178 558	-
Summa omsättningstillgångar		**11 957 732**	**10 162 651**
SUMMA TILLGÅNGAR		**27 534 293**	**26 520 241**

Transaktion 09222115557534584596 Signerat GS, RE, SB, PF, MP, JT, UBB, JB, HR, WJ, TO

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-08-31*	*2023-08-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		515 665	515 665
Fond för yttre underhåll		7 489 354	7 683 371
Summa bundet eget kapital		8 005 019	8 199 036
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		15 698 711	14 548 903
Årets resultat		1 543 797	955 793
Summa fritt eget kapital		17 242 508	15 504 696
Summa eget kapital		**25 247 527**	**23 703 732**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		212 804	796 829
Aktuella skatteskulder		12 702	12 702
Övriga skulder		23 732	23 732
Fond för inre underhåll	*8*	1 353 817	1 292 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*9*	683 711	690 329
Summa kortfristiga skulder		2 286 766	2 816 511
Summa skulder		**2 286 766**	**2 816 511**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**27 534 293**	**26 520 243**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2023-09-01-2024-08-31*	*2022-09-01-2023-08-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 543 797	955 793
Avskrivningar	787 019	785 022
	2 330 816	1 740 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 330 816**	**1 740 815**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	15 620	-34 175
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-529 746	646 782
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 816 690**	**2 353 422**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella inventarier	-5 990	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-5 990**	**-**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-**	**-**
Årets kassaflöde	**1 810 700**	**2 353 422**
Likvida medel vid årets början	**10 045 715**	**7 692 293**
Likvida medel vid årets slut	**11 856 415**	**10 045 715**

Transaktion 09222115557534584596 Signerat GS, RE, SB, PF, MP, JT, UBB, JB, HR, WJ, TO

Allmänna upplysningar

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

Intäktredovisning

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 byggnad sker en viktad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	*%*
-Byggnader	2,27%
-Maskiner och inventarier	5 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 på basis av föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen och görs i årsbokslutet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening. som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar.

Nedskrivning

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	6 713 532	6 702 573
Avsättning fond inre underhåll	-223 998	-223 998
Hyror	352 715	342 360
El & vattenavgifter bostäder	284 093	290 687
	7 126 342	7 111 622
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	201 428	39 666
	201 428	39 666
Summa	**7 327 770**	**7 151 288**

Övriga intäkter innehåller elstöd på 91 808 kr, återbäring från LF samt aktivitetsstöd från HSB samt vidarefakturering.

Transaktion 09222115557534584596 Signerat GS, RE, SB, PF, MP, JT, UBB, JB, HR, WJ, TO

Not 2 Drift

	2023-09-01-2024-08-31	*2022-09-01-2023-08-31*
Energi	370 450	538 657
Uppvärmning	983 440	860 963
Vatten	384 030	286 381
Renhållning	196 490	199 378
Löpande underhåll	452 341	404 031
Fastighetsservice	1 039 632	1 061 282
Fastighetsförsäkring	159 621	142 196
Tele- och datakommunikation	86 214	81 127
Fastighetsavgift/-skatt	239 963	239 962
Summa	**3 912 181**	**3 813 977**

Föreningen har individuell mätning på vatten och el. Under not 1 hittar ni inbetalningar som gjorts av boende under året.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-09-01-2024-08-31	*2022-09-01-2023-08-31*
Förvaltningskostnader	282 468	278 284
Juridiska åtgärder	-	17 469
Arvode extern revisor	15 900	15 125
Föreningsverksamhet/medlemsavgift	137 812	128 735
Summa	**436 180**	**439 613**

Transaktion 09222115557534584596 Signerat GS, RE, SB, PF, MP, JT, UBB, JB, HR, WJ, TO

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-09-01-2024-08-31	*2022-09-01-2023-08-31*
Lön	-	4 830
Styrelsearvode	165 375	96 600
Vicevärd	180 000	180 000
Föreningsvald revisor	5 250	4 830
Valberedning	10 500	4 830
Sociala kostnader	63 723	43 038
Summa	**424 848**	**334 128**

Föreningen har inte haft någon anställd.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-08-31	*2023-08-31*
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	34 507 226	34 507 226
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	34 507 226	34 507 226
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 490 135	-17 705 114
Årets avskrivningar	-785 022	-785 022
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 275 157	-18 490 136
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	340 000	340 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	340 000	340 000
Utgående redovisat värde	**15 572 069**	**16 357 090**
varav byggnader	15 232 068	16 017 090
varav mark	340 000	340 000

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	*Byggnad*	*Mark*	***Totalt***
Hyreshus bostäder	83 000 000	36 000 000	**119 000 000**
Hyreshus lokaler	985 000	1 083 000	**2 068 000**
Summa	83 985 000	37 083 000	**121 068 000**

Föreningen skriver av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt komponentindelad avskrivningsplan (K3). Den totala avskrivningen för byggnader, om- och tillbyggander är 785 022 kr. I tidigare om-och tillbyggnader ingick stammar och badrum sedan 2008.

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	*2023-08-31*
Kommunikation	4 951	4 843
Fastighetsförsäkring Länsförsäkringar	55 556	48 509
Minol mätteknik	9 256	8 996
HSB Skåne underhållsplan	8 770	8 536
Summa	**78 533**	**70 884**

Transaktion 09222115557534584596 Signerat GS, RE, SB, PF, MP, JT, UBB, JB, HR, WJ, TO

Not 7 Kassa och bank

	2024-08-31	*2023-08-31*
Handelsbanken	6 178 558	-
Summa	**6 178 558**	**-**

Not 8 Fond för inre underhåll

	2024-08-31	*2023-08-31*
Vid årets början	1 292 919	1 286 212
Årets avsättning	223 998	223 998
Uttag under året	-163 100	-217 291
Vid årets slut	**1 353 817**	**1 292 919**

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	*2023-08-31*
Förutbetalda avgifter och hyror	602 520	597 400
Elavgifter	31 516	48 762
Fjärrvärmeavgifter	33 525	23 667
Rehållning	-	5 000
Arvode Borevision	16 150	15 500
Summa	**683 711**	**690 329**

Underskrifter

Helsingborg 2024-12

Göran Svärd | Robin Edman | Jonna Tapper

Ulrica Blom | Susanne Bermhagen | Henrik Rebensdorff

Jenny Bergman | Mia Persson | Patrik Fransson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-12

Weronika Jankowiak
Föreningsvald revisor

Thaha Osman
Borevision AB
Utsedd av HSB:s Riksförbund

Verifikat

Transaktion 09222115557534584596

Dokument

121 Årsredovisning Huslyckan 2024 digital sign.pdf
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2024-12-18 10:58:52 CET (+0100) av HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2024-12-31 19:49:01 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Göran Svärd (GS)
huslyckan121@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GÖRAN FOLKE SVÄRD"
Signerade 2024-12-18 11:03:53 CET (+0100)

Robin Edman (RE)
robinedman7@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROBIN EDMAN"
Signerade 2024-12-18 11:00:20 CET (+0100)

Susanne Bermhagen (SB)
susanne.bermhagen@hotmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUSANNE BERMHAGEN"
Signerade 2024-12-18 11:58:00 CET (+0100)

Patrik Fransson (PF)
fransson@me.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK FRANSSON"
Signerade 2024-12-18 12:02:29 CET (+0100)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557534584596

Mia Persson (MP) *mia.persson@mlms.se* BankID *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mia Persson"* *Signerade 2024-12-18 15:48:18 CET (+0100)*	Jonna Tapper (JT) *jonna.tapper@gmail.com* BankID *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONNA MARIE TAPPER"* *Signerade 2024-12-18 20:20:03 CET (+0100)*
Ulrica Blom Bengtsson (UBB) *ulricablom71@gmail.com* BankID *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulrica Blom"* *Signerade 2024-12-18 11:00:29 CET (+0100)*	Jenny Bergman (JB) *jcb720630@hotmail.com* BankID *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jenny Bergman"* *Signerade 2024-12-19 14:07:58 CET (+0100)*
Henrik Rebensdorff (HR) *rebensdorff@gmail.com* BankID *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK REBENSDORFF"* *Signerade 2024-12-18 12:41:33 CET (+0100)*	Weronika Jankowiak (WJ) *veronica0965@gmail.com* BankID *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "WERONIKA JANKOWIAK"* *Signerade 2024-12-25 14:44:40 CET (+0100)*

Verifikat

Transaktion 09222115557534584596

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THAHA OSMAN"
Signerade 2024-12-31 19:49:01 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 Huslyckan i Helsingborg, org.nr. 743000-1128

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 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 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.

Transaktion 09222115557534097365 Signerat WJ, TO

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 Huslyckan i Helsingborg för räkenskapsåret 2023-09-01--2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Weronika Jankowiak
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557534097365

Dokument

Huslyckan Revisionsberättelse 2024 digital sign.pdf
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-12-12 14:36:29 CET (+0100) av HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2024-12-31 19:48:33 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Weronika Jankowiak (WJ)
veronica0965@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "WERONIKA JANKOWIAK"
Signerade 2024-12-31 08:06:40 CET (+0100)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THAHA OSMAN"
Signerade 2024-12-31 19:48:33 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

ANTECKNINGAR

ANTECKNINGAR

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