



HSB Brf Hustomten 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 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 Hustomten i Helsingborg, 716438-4328 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med räkenskapsåret 2015 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K3 (K=kategori). Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Hustomten 1, inkl marken, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Veckogatan 1-121 och 2-122.

Första inflyttning skedde under år 1989. Föreningen har 99 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 9 222 m² samt 3 hyresrättslokaler på totalt 377 m².

Föreningen har 15 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök, 8 st

3 rum & kök, 37 st

4 rum & kök, 46 st

5 rum & kök, 8 st

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan under våren och stadgeenligt fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen och Anticimex under våren 2024.

Under året har föreningen

Påbörjat arbete med nya lekplatser

Ny elbilsplats

Bytt avläsningssystem för IMD värme och vatten

För de närmaste tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:

-Div fönster o altandörr

-Byte garage tak

Ekonomi

Resultat efter dispositionen av underhåll uppgår till 1 095 464 kr och motsvarande resultat föregående år var 1 483 035 kr.

Kostnaderna för planerat underhåll och räntekostnaderna är högre under detta året.

Årsavgifterna höjdes med 2% 2024-01-01. Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning med 2% från och med 2025-01-01 för kommande räkenskapsår.

Under året har problem uppstått med avläsningssystemet för värme och vatten, varför dessa intäkter tillfälligt gått ner då föreningen inte har haft någon avläsning som underlag för debitering viss del av året.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-28

Styrelse

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter: Jimmy Arro, ordförande
Jesper Flodstrand
Adam Lebedev
Ronnie Kovac
Linda Mostad

Revisorer har varit Ted Richt med Alex Guzhua som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Information

Allehandan (nyhetsbrev) samt information via hemsidan.

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

- * Skapa trivsel och välmående för boende med en stabil långsiktig ekonomi genom att hålla föreningens kostnader låga utan att kompromissa på långsiktiga underhållsavsättningar.
- * Minska föreningens belåningsgrad för att främja en utveckling av månadsavgifterna bättre än genomsnittet för bostadsrättsföreningar.

Målen ska uppnås genom att:

- * Boende förväntas aktivt delta i det löpande underhållet av föreningens fastigheter och områdesytor.
- * En aktiv styrelse som kontinuerligt ser över föreningens avtal och att vid större jobb alltid ta in anbud från, om möjligt tre oberoende entreprenörer.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 138 stycken och när det var slut var det 140 stycken medlemmar. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger fler lägenheter i samma förening har man ändå bara en röst.

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning (tkr)	8 320	8 402	8 495	8 264
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-36	392	780	1 362
Resultat efter disposition av underhåll	1 095	1 483	1 584	2 003
Soliditet (%)	40%	39%	37%	35%
Årsavgift (kr/kvm)	852	755	740	733
Årsavgifternas del i % av totala rörelseintäkter	92,5%			
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	140	115	111	115
Skuldsättning (kr/kvm)	4 881	5 032	5 355	5 613
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	5 080			
Sparande (kr/kvm)	379			
Räntekänslighet	6,5%	6,9%	7,5%	7,9%
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	24 051	24 556	20 587	20 820

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

Resultat efter disposition tar hänsyn till planerade underhållskostnader enligt underhållsplan.

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

Nyckeltal (kr/kvm) beräknas, med undantag av årsavgifter, utifrån totalyta på 9 599 kvm.

I årsavgift ingår bredband och tv-avgift samt värmeoch vatten, som debiteras medlem efter individuell förbrukning.

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.

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott 2024 beror bl a på stora avskrivning av byggnad. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Under året har föreningen av problem med sitt avläsningsystem för individuell mätning av värme och vatten vilket medfört att en del intäkter för detta uteblivit. Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar aktivt för att förbättra föreningens ekonomiska ställning. Föreningen höjde årsavgifterna den 1 januari 2024 med 2 % och har beslutat höja med 2 % per 1 januari 2025. Styrelsen kommer framöver att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och kommer, vid behov, att höja avgifterna ytterligare framöver.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	6 887 006		3 894 676	20 682 372	392 166
Disposition enligt stämmobeslut				392 166	-392 166
Till fond för yttre underhåll			619 000	-619 000	
Från fond för yttre underhåll			-1 750 548	1 750 548	
Årets resultat					-36 084
Vid årets slut	6 887 006		2 763 128	22 206 086	-36 084

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	-36 084	392 166
Från fond för yttre underhåll*	1 750 548	1 516 869
Till fond för yttre underhåll**	-619 000	-426 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 095 464	1 483 035

* 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	22 206 086,00
Årets resultat	-36 084,00
Balanseras i ny räkning	22 170 002,00

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		8 319 788	8 291 533
Övriga rörelseintäkter		168 481	110 083
Summa rörelsens intäkter		8 488 269	8 401 616
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 407 386	-3 202 916
Planerat underhåll		-1 750 548	-1 516 869
Övriga externa kostnader	3	-401 216	-437 275
Personalkostnader och arvoden	4	-240 352	-209 883
Avskrivningar		-1 962 806	-2 037 756
Summa rörelsens kostnader		-7 762 308	-7 404 699
Rörelseresultat		725 961	996 917
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38 506	6 413
Räntekostnader och liknande resultatposter		-800 551	-611 164
Summa finansiella poster		-762 045	-604 751
Resultat efter finansiella poster		-36 084	392 166
Årets resultat		-36 084	392 166

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	76 411 708	78 374 514
Pågående nyanläggningar	6	1 016 628	120 000
Summa materiella anläggningstillgångar		77 428 336	78 494 514
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		77 428 836	78 495 014
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		19 165	44 185
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 428 684	2 896 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		108 225	49 944
Summa kortfristiga fordringar		2 556 074	2 990 932
Summa omsättningstillgångar		2 556 074	2 990 932
SUMMA TILLGÅNGAR		79 984 910	81 485 946

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		6 887 006	6 887 006
Fond för yttre underhåll		2 763 128	3 894 676
Summa bundet eget kapital		9 650 134	10 781 682
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		22 206 086	20 682 372
Årets resultat		-36 084	392 166
Summa fritt eget kapital		22 170 002	21 074 538
Summa eget kapital		31 820 136	31 856 220
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	22 509 451	37 856 558
Summa långfristiga skulder		22 509 451	37 856 558
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	24 343 357	10 448 750
Leverantörsskulder		145 978	217 793
Aktuella skatteskulder		64 218	175 398
Övriga skulder		81 443	67 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 020 327	863 359
Summa kortfristiga skulder		25 655 323	11 773 168
Summa skulder		48 164 774	49 629 726
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 984 910	81 485 946

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	-36 084	392 166
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 962 806	2 037 756
	<u>1 926 722</u>	<u>2 429 922</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 926 722	2 429 922
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-33 261	88 730
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-12 451	200 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 881 010	2 719 410
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-896 628	-120 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-896 628	-120 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 000 000	
Amortering av låneskulder	-2 452 500	-3 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 452 500	-3 100 000
Årets kassaflöde	-468 118	-500 590
Likvida medel vid årets början	2 896 803	3 397 393
Likvida medel vid årets slut	2 428 685	2 896 803

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	2,10%
- Om- och tillbyggnader	20 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

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett underskott från tidigare år som uppgår till 57 575 494 kr

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgången 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	7 117 056	6 977 484
Boendes värme- och vattenförbrukning	625 840	750 541
Avgift för bredband och tv	136 620	136 620
Hyror	440 272	426 888
	<u>8 319 788</u>	<u>8 291 533</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	75 282	78 744
Erhållna bidrag, elstöd	38 105	-
Övriga intäkter	55 094	31 339
	<u>168 481</u>	<u>110 083</u>
Summa	8 488 269	8 401 616

Medlemmar betalar värme och vatten via individuell mätning.

Not 2 Drift

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
El/Energi	59 007	64 274
Uppvärmning	843 425	736 298
Vatten	443 097	317 058
Renhållning	175 886	199 167
Löpande underhåll	288 342	422 175
Fastighetsservice	345 458	232 293
Fastighetsförsäkring	143 349	127 179
Kommunikation	168 424	185 058
Fastighetsavgift/-skatt	940 398	919 414
Summa	3 407 386	3 202 916

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Förvaltningskostnader	299 051	307 513
Lagsökningskostnader	-	56
Arvode extern revisor	13 000	11 250
Medlemsverksamhet	89 165	118 456
Summa	401 216	437 275

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Styrelsearvode	114 600	108 150
Ersättning utöver styrelsearvode	60 600	47 660
Föreningsvald revisor	5 730	5 250
Valberedning	3 438	-
Sociala kostnader	55 984	48 823
Summa	240 352	209 883

Not 5 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	97 222 612	97 222 612
Årets investeringar ventilation		-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	97 222 612	97 222 612
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 866 608	-22 828 851
Ingående ackumulerade avskrivningar över plan	-416 491	-416 491
Årets avskrivningar	-1 962 805	-2 037 756
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 245 904	-25 283 098
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	6 435 000	6 435 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	6 435 000	6 435 000
Utgående redovisat värde	76 411 708	78 374 514
varav byggnader	69 976 708	71 939 514
varav mark	6 435 000	6 435 000

Från och med i bokslutet 2018 skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3).

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	83 668 000	74 710 000	158 378 000
Summa	83 668 000	74 710 000	158 378 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början	120 000	-
Årets anskaffningar	896 628	120 000
Vid årets slut	1 016 628	120 000

Årets anskaffningar avser byte av IMD avläsningsföretag samt renovering av lekplatser

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-08-31	2023-08-31
Stadshypotek	0,89%	2026-06-01	2026-06-01	5 400 000	5 600 000
Stadshypotek	3,99%	2027-12-30	2027-12-30	4 690 701	5 090 701
Stadshypotek	0,77%	2025-06-01	2025-06-01	7 760 000	8 040 000
Stadshypotek	1,15%	2026-12-01	2026-12-01	11 793 750	12 193 750
Stadshypotek	0,79%	2025-09-01	2025-09-01	1 825 000	2 025 000
Stadshypotek	1,15%	2024-09-01	2024-09-01	6 387 107	6 787 107
Stadshypotek	4,34%	2024-10-30	2025-01-30	8 008 750	8 568 750
Stadshypotek	4,34%	2024-10-19	2025-04-22	987 500	-
				46 852 808	48 305 308
varav kortfristig del				24 343 357	10 448 750
varav långfristig del				22 509 451	37 856 558

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 35 202 808 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	93 146 000	93 146 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	93 146 000	93 146 000

Digitala underskrifter

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

Helsingborg

Jimmy Arro

Jesper Flodstrand

Linda Mostad

Adam Lebdev

Ronnie Kovac

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Ted Richt
Av föreningen vald revisor

Carl Fagergren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557534170680

Dokument

200 Hustomten årsredovisning 2024 digital sign.pdf
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2024-12-13 11:06:54 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2024-12-16 14:34:42 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Jimmy Arro (JA)
jimmy.arro79@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kurt
Anders Jimmy Arro"
Signerade 2024-12-13 11:24:01 CET (+0100)

Jesper Flodstrand (JF)
jesper.flodstrand@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JESPER FLODSTRAND"
Signerade 2024-12-13 14:19:32 CET (+0100)

Ronnie Kovac (RK)
ronnoko@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RONNIE ANTON KOVAC"
Signerade 2024-12-16 12:43:22 CET (+0100)

Linda Mostad (LM)
linda_8207@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Linda Therese Mostad"
Signerade 2024-12-15 17:05:51 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557534170680

Adam Lebedev (AL)
adam@hybrisonline.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ADAM LEBEDEV"
Signerade 2024-12-13 14:50:36 CET (+0100)

Ted Richt (TR)
ted.richt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TED
RICHT"
Signerade 2024-12-14 10:22:56 CET (+0100)

Carl Fagergren (CF)
carl.fagergren@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Gustaf Wilhelm Anzén Fagergren"
Signerade 2024-12-16 14:34:42 CET (+0100)

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hustumten i Helsingborg, org.nr 716438-4328.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hustumten 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 uppger, 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. Risker 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 Hustomten 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 provar 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

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ted Richt
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557534367043

Dokument

200 Hustomten Revisionberättelse 2024.pdf
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2024-12-16 13:15:20 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2024-12-16 14:34:25 CET (+0100)*

Initierare

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

Signerare

Ted Richt (TR)
ted.richt@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TED
RICHT"
Signerade 2024-12-16 14:15:40 CET (+0100)*

Carl Fagergren (CF)
carl.fagergren@borevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Gustaf Wilhelm Anzén Fagergren"
Signerade 2024-12-16 14:34:25 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>



[illegible]

[illegible]

[illegible]

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