



HSB Brf Gullander 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 Gullander i Helsingborg, 743000-1003 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Årsredovisningen upprättas enligt regelverket K3 (K=kategori).

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL och äger fastigheten Guldsmeden 16 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har sitt säte i Helsingborg med adress: Grubbagatan 3.

Inflyttning skedde under år 1971. Föreningen har 40 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 950 m² samt 4 lokaler på totalt 249 m².

Föreningen har 39 garageplatser, 2 p-platser och 2 mc-platser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök, 10 st
3 rum & kök, 30 st

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

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes i juli 2024 av styrelsen. Föreningen uppdaterade sin underhållsplan samtidigt.

Under året har följande underhållsåtgärder utförts:

Installation av laddstolpar
Utbyte av fläktsystem i trapphus
Utbyte av porttelefoni
Renovering av hissar har påbörjats

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

Ekonomi

Resultat efter dispositioner av underhåll uppgår till 179 854 kr att jämföra med föregående år då motsvarande resultat var 136 337 kr.

Avgiften höjdes senast med 4% 2023-10-01. Styrelsen har beslutat om höjda avgifter med 6% från och med 2024-10-01.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 februari 2024.

Styrelsen har vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:	Mikael Jacobsen, ordförande Stefan Larsson Kristina Pettersson Pia Jonasson Marika Tångstedt
Suppleanter:	Yvonne Andersson

Revisorer har varit Göran Book, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vicevärdar har varit Stefan Larsson och Kristina Pettersson.

Kontinuerlig information lämnas till medlemmar via trapplapp, lapp i postfack, på anslagstavla i källaren samt via vår hemsida.

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

- Att på ett bra och effektivt sätt sköta föreningens underhåll, ekonomi och skapa en god och trivsamt boendemiljö

Målen ska omsättas i handling genom:

- Genom att kontinuerligt arbeta med underhållsplanen så att vi hela tiden har rätt prisbild och bedömning av livslängder på byggnadens olika delar, se över de avtal som förening tecknat med åren och förhandla fram nya eller rent av säga upp och även lyssna till de boendes olika tankar, idéer och förslag.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätt överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och vid räkenskapsårets slut 55. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter i samma förening har man ändå bara en röst.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 623	2 516	2 429	2 359
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6	-	22	915
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	180	136	169	851
Soliditet (%)	25%	25%	23%	32%
Årsavgift (kr/kvm)	752	697	677	657
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83%	84%	-	-
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	163	160	188	143
Skuldsättning (kr/kvm)	6 799	6 949	-	-
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	7 373	7 536	-	-
Sparande (kr/kvm)	296	290	-	-
Räntekänslighet	9,8%	10,4%	11,4%	5,75%
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	30 625	36 017	42 296	29 116

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 3 199 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.

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%

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	444 100		2 007 651	5 022 515	143
Disposition enligt stämmobeslut				143	-143
Till fond för yttre underhåll			115 000	-115 000	
Från fond för yttre underhåll			-412 926	412 927	
Årets resultat					-120 168
Vid årets slut	444 100		1 709 725	5 320 585	-120 168

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	-120 168	143
Från fond för yttre underhåll*	412 926	251 194
Till fond för yttre underhåll**	-115 000	-115 000
Resultat efter disposition av underhåll	177 758	136 337

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 320 585,00
Årets resultat	-120 168,07
Balanseras i ny räkning	5 200 416,93

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		2 623 339	2 515 812
Övriga rörelseintäkter		64 017	18 532
Summa rörelsens intäkter		2 687 356	2 534 344
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-957 925	-924 944
Planerat underhåll		-412 926	-251 194
Övriga externa kostnader	3	-136 313	-142 612
Personalkostnader och arvoden	4	-204 929	-205 047
Avskrivningar		-704 157	-677 649
Summa rörelsens kostnader		-2 416 250	-2 201 446
Rörelseresultat		271 106	332 898
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 153	4 560
Räntekostnader och liknande resultatposter		-410 427	-337 315
Summa finansiella poster		-391 274	-332 755
Resultat efter finansiella poster		-120 168	143
Årets resultat		-120 168	143



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	27 641 657	28 120 204
Pågående nyanläggningar		104 093	-
Inventarier, verktyg och installationer		144 258	-
Summa materiella anläggningstillgångar		27 890 008	28 120 204
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		27 890 508	28 120 704
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		6 611	-
Övriga fordringar	7	46 238	30 677
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 786 406	2 054 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	48 908	16 905
Summa kortfristiga fordringar		1 888 163	2 101 607
Summa omsättningstillgångar		1 888 163	2 101 607
SUMMA TILLGÅNGAR		29 778 671	30 222 311



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		444 100	444 100
Fond för yttre underhåll		1 709 725	2 007 651
Summa bundet eget kapital		2 153 825	2 451 751
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		5 320 585	5 022 515
Årets resultat		-120 168	143
Summa fritt eget kapital		5 200 417	5 022 658
Summa eget kapital		7 354 242	7 474 409
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	11 140 000	17 050 000
Summa långfristiga skulder		11 140 000	17 050 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	10 610 000	5 180 000
Leverantörsskulder		124 911	50 376
Aktuella skatteskulder		7 234	9 595
Övriga skulder	10	23 980	51 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	518 304	406 232
Summa kortfristiga skulder		11 284 429	5 697 902
Summa skulder		22 424 429	22 747 902
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 778 671	30 222 311

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	-120 168	143
Avskrivningar	704 157	677 649
	<u>583 989</u>	<u>677 792</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	583 989	677 792
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-96 091	33 643
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	156 527	-178 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten	644 425	532 895
Investeringsverksamheten		
Pågående nyanläggningar	-104 093	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-167 665	-
Förvärv av materiella inventarier och maskiner	-160 287	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-432 045	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-480 000	-1 480 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-480 000	-1 480 000
Årets kassaflöde	-267 620	-947 105
Likvida medel vid årets början	2 054 026	3 001 131
Likvida medel vid årets slut	1 786 406	2 054 026

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	1,84%

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett underskott som uppgår till 747 891 kr.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

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

Not 1 Rörelsens intäkter

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 217 121	2 133 537
Hyror	412 942	382 275
Hysesbortfall	-6 724	-
	<u>2 623 339</u>	<u>2 515 812</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	2 556	1 113
Övriga intäkter	61 461	17 419
	<u>64 017</u>	<u>18 532</u>
Summa	2 687 356	2 534 344

Den 1 oktober 2023 höjdes avgifterna med 4 %. Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 6 % from 2024-10-01.

Övriga intäkter innehåller elstöd på 50 891 kr.

Not 2 Drift

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
El	105 225	140 871
Uppvärmning	304 916	278 689
Vatten	112 684	90 782
Renhållning	46 316	47 662
Löpande underhåll	155 306	150 875
Fastighetsservice	62 584	53 369
Fastighetsförsäkring	55 739	49 483
Kommunikation	31 245	30 527
Fastighetsavgift/-skatt	83 910	82 270
Summa	957 925	924 528

Fastighetsavgift

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Fastighetsavgift	83 910	82 270
Summa	83 910	82 270

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

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Förvaltningskostnader	98 713	105 502
Lagsökningskostnader	-	45
Arvode extern revisor	11 600	11 000
Medlemsavgifter	25 908	26 573
Summa	136 221	143 120

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Lön	57 619	50 336
Styrelse	84 575	98 260
Ersättning utöver styrelsearbete	-	963
Vicevärd	22 000	20 000
Föreningsvald revisor	1 500	1 500
Förändring semesterlöneskuld	2 549	4 742
Sociala kostnader	36 686	29 246
Summa	204 929	205 047
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>2 858</i>	<i>590</i>
Medelantalet anställda	1	1

Enligt stämmobeslut har styrelsen ett fast styrelsearvode på 75% av ett prisbasbelopp. Styrelsen arvoderas även med 600 kr/styrelsemöte man närvarar på. För arbete utöver styrelsearbete arvoderas 180kr/h. Föreningsvald revisor har 1 500 kr i arvode.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	35 360 473	35 360 473
Årets investeringar fläktar	209 581	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	35 570 054	35 360 473
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 661 139	-6 983 490
Årets avskrivningar	-688 128	-677 649
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 349 267	-7 661 139
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	420 870	420 870
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	420 870	420 870
Utgående redovisat värde	27 641 657	28 120 204
varav byggnader	27 220 787	27 699 334
varav mark	420 870	420 870

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

Pågående nyanläggning

	2024-08-31	2023-08-31
Årets anskaffningar	104 093	-
Vid årets slut	104 093	-

Avser hissrenovering.

Taxeringsvärden på fastigheter

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

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 7 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	1 238	30 677
Övriga kortfristiga fordringar	45 000	-
Summa	46 238	30 677

Övriga kortfristiga fordringar avser dubbelbetald faktura från leverantör. Återbetald till föreningen efter verksamhetsårets slut.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsförsäkring	19 417	16 905
Kommunikation	4 368	-
Fastighetsservice	7 813	-
Serviceavtal hissar	17 310	-
Summa	48 908	16 905

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-08-31	2023-08-31
Stadshypotek	0,80%	2026-09-01	2026-09-01	5 670 000	5 790 000
Stadshypotek	0,87%	2024-10-30	2024-10-30	5 670 000	5 790 000
Stadshypotek	1,26%	2026-12-30	2026-12-30	3 800 000	3 880 000
Stadshypotek	2,48%	2027-03-30	2027-03-30	1 910 000	1 950 000
Stadshypotek	4,195%	2023-12-01	2024-12-01	4 700 000	4 820 000
Summa				21 750 000	22 230 000
varav kortfristig del				10 610 000	5 180 000
varav långfristig del				11 140 000	17 050 000

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från FAR att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Även beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 9 700 000 kr om fem år.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	23 880 000	23 880 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	23 880 000	23 880 000

Not 10 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	1 617	1 617
Momsskuld, garage externa hyresgäster	31 727	27 719
Depositioner	22 363	22 363
Summa	55 707	51 699

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetalda avgifter och hyror	188 667	203 269
Räntekostnader lån	81 431	82 968
BoRevision	11 600	11 000
Arvoden & sociala avgifter	76 438	66 231
El och fjärrvärme	17 795	16 537
Porttelefon	112 500	
Semesterlöneskuld och RFV	29 873	26 227
Summa	518 304	406 232

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen

Helsingborg, - - .

Mikael JacobsenStefan LarssonKristina Pettersson

Pia JonassonMarika Tångstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Göran Book
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557534216263

Dokument

126 Årsredovisning Gullander 2024 dig.sign.pdf
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2024-12-13 15:20:39 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2024-12-16 12:57:56 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Mikael Jacobsen (MJ)
hmjacobsen59@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mikael Jacobsen"
Signerade 2024-12-13 17:23:07 CET (+0100)

Stefan Larsson (SL)
stefan.larsson600@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN LARSSON"
Signerade 2024-12-13 15:34:43 CET (+0100)

Kristina Pettersson (KP)
stinapstina@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRISTINA PETTERSSON"
Signerade 2024-12-13 18:56:33 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA
LISE-LOTTE JONASSON"
Signerade 2024-12-13 15:54:44 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557534216263

Marika Tångstedt (MT)

marika.tangstedt@relevans.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Marika Tångstedt"

Signerade 2024-12-13 15:33:10 CET (+0100)

Göran Book (GB)

mrochmrs@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Göran Book"

Signerade 2024-12-14 10:20:06 CET (+0100)

Thaha Osman (TO)

thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THAHA OSMAN"

Signerade 2024-12-16 12:57:56 CET (+0100)

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gullander i Helsingborg, org.nr. 743000-1003

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gullander i Helsingborg för räkenskapsåret 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. Revisorenas 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. 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 Gullander 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

Göran Book
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557534170077

Dokument

126 Gullander Revisionsberättelse 2024 dig.sign.pdf
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2024-12-13 11:02:58 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2024-12-16 12:57:22 CET (+0100)*

Initierare

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

Signerare

Göran Book (GB)
mrochmrs@icloud.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Göran Book"
Signerade 2024-12-14 10:23:49 CET (+0100)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THAHA OSMAN"
Signerade 2024-12-16 12:57:22 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 papperskopien 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]

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