



ÅRSREDOVISNING

2024

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Höskrindan 3 i Laröd, org.nr 769618-2125, har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som i juni 2014 förvärvade fastigheten Höskrindan 3 i Laröd. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten, inklusive marken, Höskrindan 3. Fastigheten är geografiskt belägen i Laröd med adress: Skänkelvägen 1-25 och Sadelvägen 37-71.

I föreningen finns 31 lägenheter i småhusform med en totalyta på 2 901 m². Av lägenheterna är 30 bostadsrätter och 1 hyresrätt. Det finns även 9 p-platser, 7 carportar samt 4 garageplatser.

Byggnaderna uppfördes 1993 och bostadsrättsföreningen bildades 2008. Fastigheten förvärvades 2014 av Helsingborgshem för 57 Mkr.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök,	2 st
3 rum & kök,	20 st
4 rum & kök,	5 st
5 rum & kök,	4 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

HSB Skåne har besiktigt fastigheten i maj 2024 och i samband med det uppdaterat underhållsplanen.

Föreningen har valt att på egen hand sköta grönytor och rabatter. Redskap har för detta ändamål köpts in och vi har haft några fler gemensamhetsträffar för att arbeta med detta och utöka trivseln i området under 2024. Informationsträff inför budget 2025 för att alla medlemmar ska ha samma bild om föreningens planer och ekonomi.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- Renovering av fasader, en större samt två mindre lagningar.
- Mindre åtgärder, utförda hos enskilda eller några boende.
- Tätat fönster, fönsterbyte, utbyte FTX-aggregat (1 st), div måleri av snickerier.
- Nya vitvaror till hyresbostaden.

Framtida underhållsåtgärder för de närmsta fem till tio åren:

Analys av taken skedde inte under året, det planeras att göras under 2025 för att utreda status samt återstående livslängd. Även översyn av fasader murar för att utreda status samt åtgärder. Målning av diverse snickerier. Spolning av ledningar och slamtömning. Rensning och injustering av ventilation samt målning och putsning av fasad.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 386 804 kr, jämfört med 244 896 kr föregående år. Vid årets slut uppgick likvida medel till 1 209 912 kr på konto hos Handelsbanken. Den 1 januari 2025 höjdes årsavgifterna med 7 %.

Medlemsinformation

Under året har en bostadsrätt överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och vid årets slut 46. Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2024.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Kim Philipsson, ordförande

Cecilia Löwenqvist

Christian Pifrader

Petra Johnsson, avgått under året

Föreningsvald revisor har varit Afrodita Cristea, BoRevision AB.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 608	2 287	2 083	2 061
Årets resultat, tkr	387	245	-111	31
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	113	164	-141	-289
Soliditet, %	64	63	63	63
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	860	748	680	673
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	91	90	-	-
Energikostnad el, värme, VA, kr/kvm	201	181	188	201
Skuldsättning, kr/kvm	6 701	6 857	7 107	7 249
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	7 156	7 322	-	-
Räntekänslighet %	8	10	11	11
Sparande, kr/kvm	308	249	-	-

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Nyckeltalen beräknas på bostadsytan som är 2 901 kvm samt 57 kvm som avser fyra extra garage.

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

I årsavgiften ingår inte hushållsel.

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd (2023) som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med en procent. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är fem):

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

Förändring i eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	34 242 333	1 878 110	2 643 548	-2 581 576	244 896
Disposition enligt stämmobeslut				244 896	-244 896
Från fond för yttre underhåll			-226 176	226 176	
Till fond för yttre underhåll			500 000	-500 000	
Årets resultat					386 804
Vid årets slut	34 242 333	1 878 110	2 917 372	-2 610 504	386 804

Resultatförändring efter disposition av underhåll

	2024	2023
Årets resultat	386 804	244 896
Från fond för yttre underhåll*	226 176	206 626
Till fond för yttre underhåll**	-500 000	-288 000
Resultat efter disposition av underhåll	112 980	163 522

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder.

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 610 504
Årets resultat	386 804
Balanseras i ny räkning	-2 223 700

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 607 657	2 286 792
Övriga rörelseintäkter	2	-	11 198
Summa rörelseintäkter		2 607 657	2 297 990
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 358 000	-1 358 109
Övriga externa kostnader	4	-101 446	-90 488
Personalkostnader och arvoden	5	-55 492	-57 825
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-296 742	-291 574
Summa rörelsekostnader		-1 811 680	-1 797 996
Rörelseresultat		795 977	499 994
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 457	16 522
Räntekostnader och liknande resultatposter		-427 630	-271 620
Summa finansiella poster		-409 173	-255 098
Resultat efter finansiella poster		386 804	244 896
Resultat före skatt		386 804	244 896
Årets resultat		386 804	244 896

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		55 791 360	56 082 933
Inventarier, verktyg och installationer		46 521	-
Summa materiella anläggningstillgångar		55 837 881	56 082 933
Summa anläggningstillgångar		55 837 881	56 082 933
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		18 939	90 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 716	51 239
Summa kortfristiga fordringar		64 655	142 047
<i>Kassa och bank</i>	7	1 209 912	1 184 208
Summa omsättningstillgångar		1 274 567	1 326 255
SUMMA TILLGÅNGAR		57 112 448	57 409 188

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		36 120 443	36 120 443
Fond för yttre underhåll		2 917 372	2 643 548
Summa bundet eget kapital		39 037 815	38 763 991
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 610 504	-2 581 576
Årets resultat		386 804	244 896
Summa fritt eget kapital		-2 223 700	-2 336 680
Summa eget kapital		36 814 115	36 427 311
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	12 179 000	12 876 724
Summa långfristiga skulder		12 179 000	12 876 724
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 643 724	7 405 000
Leverantörsskulder		141 415	229 888
Aktuella skatteskulder		28 833	21 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		305 361	448 810
Summa kortfristiga skulder		8 119 333	8 105 153
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 112 448	57 409 188

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	386 804	244 896
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	<u>296 742</u>	<u>291 574</u>
	<u>683 546</u>	<u>536 470</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	683 546	536 470
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	77 392	-104 834
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-224 544</u>	<u>269 506</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	536 394	701 142
Investeringsverksamheten		
Inventarium (åkgräsklippare)	<u>-51 690</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-51 690	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-459 000</u>	<u>-337 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-459 000	-337 000
Årets kassaflöde	25 704	364 142
Likvida medel vid årets början	1 184 208	820 066
Likvida medel vid årets slut	1 209 912	1 184 208

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Avräkningskonto HSB Nordvästra Skåne klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
-Byggnader	Rak	100 år
-Inventarier	Rak	10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

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

Not 1 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 381 280	2 070 672
Hyror	226 377	216 120
Summa	2 607 657	2 286 792

I årsavgifterna ingår värme och vatten samt TV-avgift.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Övriga intäkter	-	11 198
Summa	-	11 198

Övriga intäkter föregående år avser utbetalning av elstöd från Skatteverket med 7 557 kr samt återbäring från Länsförsäkringar med 3 641 kr.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
EI	22 483	22 521
Uppvärmning	403 990	377 434
Vatten	168 060	134 452
Renhållning	55 830	72 343
Fastighetsservice	34 457	152 814
Försäkring	38 910	34 122
Kommunikation	22 894	17 162
Löpande underhåll	89 925	52 738
Planerat underhåll	226 176	206 626
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	295 275	287 897
Summa	1 358 000	1 358 109

I fastighetsservice ingår även snö- och halkbekämpning.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ärnode revior	19 500	15 500
Förvaltningskostnader	81 946	74 988
Summa	101 446	90 488

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode	44 000	44 000
Sociala avgifter	11 492	13 825
Summa	55 492	57 825

Styrelsen arvoderas med max 11 000 kr per ledamot beroende på närvaro. Utbetalning har skett i mars 2024 och i bokslutet har ett halvt arvode reserverats.

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	29 157 380	29 157 380
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	29 157 380	29 157 380
Ingående ackumulerad avskrivningar	-2 771 952	-2 480 378
Årets avskrivningar	-291 573	-291 574
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 063 525	-2 771 952
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	29 697 505	29 697 505
Utgående redovisat värde byggnader och mark	55 791 360	56 082 933

Föreningen skriver av byggnaden enligt en 100-årig rak avskrivningsplan (K2).

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	33 170 000	33 573 000	66 743 000
Summa	33 170 000	33 573 000	66 743 000

Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		
Årets anskaffningar	51 690	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 690	-
Ingående ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-5 169	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 169	-
Utgående redovisat värde	46 521	-

Not 7 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	1 209 912	1 184 208
Summa	1 209 912	1 184 208

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-12-31	2023-12-31
SBAB	3,74 %	2027-05-19	2027-05-19	5 190 000	5 465 000
SBAB	0,79 %	2025-05-09	2025-05-09	7 311 724	7 411 724
Nordea	0,90 %	2024-06-19	2024-06-19	-	7 405 000
Stadshypotek	3,53 %	2026-06-30	2026-06-30	7 321 000	-
Summa				19 822 724	20 281 724
Avgår kortfristig del				-7 643 724	-7 405 000
Varav långfristig del				12 179 000	12 876 724

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 att betrakta som kortfristiga lån. 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 17 762 724 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	29 818 000	29 818 000
Ställda säkerheter	29 818 000	29 818 000

Digitala underskrifter

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

Helsingborg.

Kim Philipsson

Cecilia Löwenqvist

Christian Pifrader

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

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557539625794

Dokument

883 Höskrindan 3 ÅR 2024 digital sign.pdf
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2025-02-19 16:52:49 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-02-23 16:02:11 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Kim Philipsson (KP)
kim.philipsson57@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kim
Elisabet Philipsson"
Signerade 2025-02-21 13:11:15 CET (+0100)

Christian Pifrader (CP)
christianpifrader@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Christian Walter Pifrader"
Signerade 2025-02-19 17:23:16 CET (+0100)

Cecilia Löwenqvist (CL)
cissilowenqvist@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CECILIA LÖVENQVIST"
Signerade 2025-02-19 17:18:05 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2025-02-23 16:02:11 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557539625794

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 Brf Höskrindan 3 i Laröd, org.nr. 769618-2125

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Höskrindan 3 i Laröd för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 bristerna i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Höskrindan 3 i Laröd för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

AFRODITA DORINA CRISTEA

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 26df75eb870fe7[...]175c6596e67da

IP: 81.170.xxx.xxx

2025-02-23 15:01:16 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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.

[illegible]

[illegible]

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne