



HSB Brf Eddan i Helsingborg

ÅRSREDOVISNING

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 Eddan i Helsingborg, 716406-7410 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1977 och har sitt säte i Helsingborg. Föreningen äger fastigheten Eddan 4, inklusive marken, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten ligger på Ättekullagatan 6-22 i Helsingborg .

Föreningen har 222 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 14 944 kvm samt 4 smålokaler om totalt 70 kvm. Föreningen har även 111 garage och 128 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök:	9st
2 rum & kök:	113 st
3 rum & kök:	87 st
4 rum & kök:	13 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg. Föreningen har även brandskyddsavtal och trygghetspaket med Anticimex.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen har underhållsplan genom HSB Skåne. Underhållsplanen har uppdaterats september 2024.

Underhållsåtgärder under året:

-Åtgärdat PCB-föroreningar i mark.

Följande underhållsåtgärder planeras inom de närmaste åren:

-Nya garagelängor

-Stambyte planeras genomföras om ca 4-5 år. Stambyte innebär att tappvatten- och avloppsledningar byts ut. Arbetet innebär som regel bland annat att tät- och ytskikt i badrummet måste öppnas upp. Det leder i sin tur till att samtliga badrum behöver återställas och renoveras till god standard i samband med stambytet. Stambytet berör även kök och eventuell gästtoalett. Bostadsrättshavare rekommenderas att vara återhållsamma med investeringar i kök och badrum och kommunicera med styrelsen innan sådana åtgärder genomförs.

Den som genomför investeringar/förändringar i badrum och/eller kök efter att denna information givits kan inte räkna med ekonomisk kompensation för sina nedlagda kostnader.

Ekonomi

Årets resultat blev ca 1 397 tkr, jämfört med ca 885 tkr förra året. Föreningen höjde senast sina årsavgifter med 7% 2024-01-01.

Resultat efter disposition av underhåll blev 1 386 tkr, jämfört med 1 797 tkr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Föreningen har beslutat om höjda årsavgifter med 5% från och med 2025-01-01.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Vid årets slut var behållningen 4 821 398 kr.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-08.

Styrelse

Vid årets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Eskil Johansson, ordförande
Hans Holst
Leif Petersson
Lena Andersson
Gunilla Jeppsson
Charlie Eriksson, avgick januari 2025
Jenny Bowman Lindell, avgick november 2024

Revisor har varit Håkan Åsberg, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Information och aktiviteter

Föreningen har informerat medlemmarna genom informationsblad och information på hemsidan.

Genomfört gemensam sommarfest och luciafirande tillsammans med övriga föreningar på Ättekulla.

Föreningens mål

Genom lyhördhet för de boendes intressen och önskemål ska föreningen arbeta aktivt med frågor kring trivsel, trygghet, grannsämja, långsiktig miljöhänsyn och god ekonomi.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 264 och vid räkenskapsårets slut 263. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	13 059	12 278	11 692	11 204
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 397	885	1 433	3 304
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 386	1 797	2 077	3 064
Soliditet	34%	32%	30%	28%
Årsavgift (kr/kvm)	831	769	719	691
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	94	92	-	-
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	165	134	125	138
Skuldsättning (kr/kvm)	4 295	4 536	4 977	5 085
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	4 315	4 557	-	-
Sparande, kr/kvm	309	352	-	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	20 020	22 040	23 799	24 123
Räntekänslighet	5,2%	5,8%	6,8%	7,2%

Från och med 2023 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.

Årsavgift beräknas utifrån ytan för bostäder. Övriga nyckeltal (kr/kvm) beräknas, om inget annat anges, utifrån totalyta på 15 014 kvm.

I årsavgift ingår värme, vatten, bredband och tv-avgift, men inte 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 för sålda bostadsrätter under året.

* Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

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

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

Förändring Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 192 000		3 836 497	27 061 317	884 715
Disposition enligt stämmobeslut				884 715	-884 715
Till fond för yttre underhåll			697 000	-697 000	
Från fond för yttre underhåll			-685 549	685 549	
Årets resultat					1 397 460
Vid årets slut	1 192 000		3 847 948	27 934 581	1 397 460

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 397 460	884 715
Från fond för yttre underhåll*	685 549	1 609 457
Till fond för yttre underhåll**	-697 000	-697 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 386 009	1 797 172

* 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	27 934 581,00
Årets resultat	1 397 459,57
Balanseras i ny räkning	29 332 040,57

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

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>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		13 059 814	12 278 065
Övriga rörelseintäkter		119 872	314 366
Summa rörelsens intäkter		13 179 686	12 592 431
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-6 541 642	-5 548 365
Planerat underhåll		-685 549	-1 609 457
Övriga externa kostnader	3	-678 130	-795 243
Personalkostnader och arvoden	4	-225 457	-232 591
Avskrivningar		-2 552 203	-2 792 684
Summa rörelsens kostnader		-10 682 981	-10 978 340
Rörelseresultat		2 496 705	1 614 091
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		51 110	12 771
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 150 355	-742 147
Summa finansiella poster		-1 099 245	-729 376
Resultat efter finansiella poster		1 397 460	884 715
Årets resultat		1 397 460	884 715

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>			
Byggnader och mark	5	95 462 882	98 015 085
Summa materiella anläggningstillgångar		95 462 882	98 015 085
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		95 463 382	98 015 585
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		11 813	11 451
Övriga fordringar	7	193 154	194 498
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		4 821 399	4 293 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	400 589	498 513
Summa kortfristiga fordringar		5 426 955	4 997 497
Summa omsättningstillgångar		5 426 955	4 997 497
SUMMA TILLGÅNGAR		100 890 337	103 013 082

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>			
Insatser		1 192 000	1 192 000
Fond för yttre underhåll		3 847 948	3 836 497
Summa bundet eget kapital		5 039 948	5 028 497
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		27 934 581	27 061 317
Årets resultat		1 397 460	884 715
Summa fritt eget kapital		29 332 041	27 946 032
Summa eget kapital		34 371 989	32 974 529
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	27 065 000	43 510 000
Summa långfristiga skulder		27 065 000	43 510 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		37 420 000	24 595 000
Leverantörsskulder		440 301	468 240
Aktuella skatteskulder		46 820	40 097
Övriga skulder	10	71 977	28 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 474 250	1 396 559
Summa kortfristiga skulder		39 453 348	26 528 553
Summa skulder		66 518 348	70 038 553
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 890 337	103 013 082

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	1 397 460	884 715
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	2 552 202	2 552 203
- Förlust vid avyttringar		240 481
	<u>3 949 662</u>	<u>3 677 399</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 949 662	3 677 399
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	98 906	-191 400
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	99 796	40 672
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 148 364	3 526 671
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-3 620 000	-6 620 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 620 000	-6 620 000
Årets kassaflöde	528 364	-3 093 329
Likvida medel vid årets början	4 293 035	7 386 364
Likvida medel vid årets slut	4 821 399	4 293 035

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.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
- Byggnader	1,49 %

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, t ex avkastning på en del placeringar.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod
Avräkningskonto HSB klassificeras som likvida medel.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	12 416 616	11 604 240
Hyror	643 198	673 825
	<u>13 059 814</u>	<u>12 278 065</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	56 400	57 000
Övriga intäkter	63 472	257 366
	<u>119 872</u>	<u>314 366</u>
Summa	13 179 686	12 592 431

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och tv-avgift.

Not 2 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ei	348 965	317 361
Uppvärmning	1 297 531	1 152 239
Vatten och avlopp	840 226	542 937
Renhållning	195 430	214 797
Löpande underhåll	1 286 233	804 948
Fastighetsservice	1 496 764	1 370 761
Fastighetsförsäkring	275 968	338 942
Kommunikation	398 435	392 392
Vicevärdstjänst	-	21 000
Fastighetsavgift	402 090	392 988
Summa	6 541 642	5 548 365

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 taxeringsvärdet för lokaler.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningskostnader	427 512	449 138
Lagsökningskostnader	1 239	18 638
Konsultkostnader	76 838	143 944
Arvode extern revisor	25 750	22 250
Medlemsavgifter	146 791	161 273
Summa	678 130	795 243

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Lön	1 520	2 250
Styrelsearvoden	169 502	150 151
Ersättning utöver styrelsearbete	1 710	29 480
Föreningsvald revisor	12 852	12 852
Sociala kostnader	39 873	37 858
Summa	225 457	232 591

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	120 877 560	122 672 188
Utrangering fasader	-	-1 794 628
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	120 877 560	120 877 560
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 101 475	-23 103 420
Årets avskrivningar	-2 552 203	-2 552 203
Utrangering fasader	-	1 554 147
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 653 678	-24 101 476
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 239 000	1 239 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 239 000	1 239 000
Utgående redovisat värde	95 462 882	98 015 084
varav byggnader	94 223 882	96 776 085
varav mark	1 239 000	1 239 000

Föreningen skriver av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är 715 835 kr.

I tidigare om- och tillbyggnader ingick:

- Miljöhus 2012
- Hissar 2006, 2007, 2008 och 2009
- Treglasfönster 1991 och 1993
- Garage 1990
- Kabel TV 1987
- Plåtfront lägenhetsförråd 1986

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	131 000 000	44 000 000	175 000 000
Hyreshus lokaler	2 275 000	1 748 000	4 023 000
Summa	133 275 000	45 748 000	179 023 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	193 154	194 498
Summa	193 154	194 498

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	284 241	275 968
Tele 2	98 748	98 484
Anticimex	-	101 726
Bevakning	17 600	22 335
Summa	400 589	498 513

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	1,21%	2028-06-01	2028-06-01	13 650 000	13 950 000
Stadshypotek	0,73%	2025-10-30	2025-10-30	13 800 000	14 100 000
Stadshypotek	2,47%	2027-03-30	2027-03-30	2 185 000	2 305 000
Stadshypotek	0,64%	2025-01-30	2025-01-30	13 875 000	14 175 000
Stadshypotek	3,79%	2026-04-30	2026-04-30	11 950 000	14 250 000
Stadshypotek	3,99%	2025-01-30	2025-07-30	9 025 000	9 325 000
Summa				64 485 000	68 105 000
varav kortfristig del				37 420 000	24 595 000
varav långfristig del				27 065 000	43 510 000

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 ca 56 400 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	78 465 000	78 465 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	78 465 000	78 465 000

Not 10 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Moms	2 366	5 257
Personalens källskatt och sociala avgifter	611	-
Förvaltade medel	69 000	23 400
Summa	71 977	28 657

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Energi	36 836	21 889
Fjärrvärmeavgift	172 103	182 837
Städ	24 938	24 563
Fastighetsservice	-	24 404
Arvode BoRevision AB	24 000	22 000
Räntekostnader lån	182 396	135 259
Förutbetalda avgifter och hyror	1 033 977	985 607
Summa	1 474 250	1 396 559

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av vår underskrift

Helsingborg

Eskil Johansson

Lena Andersson

Hans Holst

Leif Petersson

Gunilla Jeppsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår underskrift.

Håkan Åsberg
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557543061207

Dokument

176 Eddan årsredovisning 2024 digital signering .pdf
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2025-03-31 16:28:23 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-04-09 14:07:50 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Eskil Johansson (EJ)
johaneskil@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Bengt Eskil Johansson"
Signerade 2025-03-31 17:52:41 CEST (+0200)

Leif Petersson (LP)
pleif36@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF
SVEN ERIK PETERSSON"
Signerade 2025-03-31 17:46:03 CEST (+0200)

Hans Holst (HH)
hansholst@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Åke Holst"
Signerade 2025-04-08 15:01:31 CEST (+0200)

Lena Andersson (LA)
rogerolena@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA ANDERSSON"
Signerade 2025-03-31 19:37:19 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543061207

Gunilla Jeppsson (GJ)
gunilla.jeppsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Gunilla Ann Christin Jeppsson"
Signerade 2025-04-03 10:20:16 CEST (+0200)

Håkan Åsberg (HÅ)
hakan-asberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN ÅSBERG"
Signerade 2025-03-31 16:41:28 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2025-04-09 14:07:50 CEST (+0200)

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 Eddan i Helsingborg, org.nr. 716406-7410

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eddan i Helsingborg för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 Eddan i Helsingborg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Åsberg
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557543061638

Dokument

176 Eddan revisionsberättelse 2024 digital sign.pdf
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2025-03-31 16:30:54 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-04-09 14:07:00 CEST (+0200)*

Initierare

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

Signerare

Håkan Åsberg (HÅ)
hakan-asberg@hotmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN ÅSBERG"
Signerade 2025-03-31 16:42:58 CEST (+0200)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2025-04-09 14:07:00 CEST (+0200)*

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



ORDLISTA

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ANTECKNINGAR

[illegible]

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne