



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2024



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KÖPMANNEN



STYRELSEN FÖR HSB Brf Köpmannen

Org. nr: 716406-7493

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 281 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm

Styrelsens kommentarer

Måttligt som är bra för framtida investeringsbehov

	Investeringsbehov 229 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--

Styrelsens kommentarer

Föreningen arbetar med en underhållsplan om 50 år som uppdateras årligen.

	Skuldsättning 4074 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
--	-------------------------------------	--	--	--

Styrelsens kommentarer

Normal – vilket är bra vid framtida kostnadsökningar.

	Räntekänslighet 4,2 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Låg – vilket är en trygghet i dagens ränteläge.

	Energikostnad 250 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--

Styrelsens kommentarer

Normal – men föreningen ser ändå över möjliga framtida besparingar.

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	------------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

Föreningen äger marken och påverkas därför inte av tomträttsavgäld.

	Årsavgift 969 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	--------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Avgiften höjdes 20250101 med 2% för att ha beredskap för kommande ökande kostnader.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Styrelsen för HSB Brf Köpmannen i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1977. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Köpmannen 12 med adress Drottninggatan 21 A-F och Fiskargränden 29. Föreningen består av 11 lägenheter med en total yta av 867 kvm. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens senaste stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 28/6-2024.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2024.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Rebecka Winqvist	2024 (1 år)
Sekreterare	Eva-Kristin Svalin	2023 (2 år)
Ledamot	Fabio Cogliati (Tillträde 29/5)	2024 (2 år)
Ledamot	Ann-Charlotte Roslund	2023 (2 år)
Ledamot	Cathrine Persson	Avgått
HSB Ledamot	Cecilia Kraitiss	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är sekreterare Eva-Kristin Svalin samt ledamot Ann-Charlotte Roslund.

Firmatecknare har varit Cathrine Persson (fram till årsstämman), Ann-Charlotte Roslund, Rebecka Winqvist, Fabio Cogliati och Eva-Kristin Svalin två i förening.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Rebecka Winqvist med Ann-Charlotte Roslund som suppleant.

Valberedning har varit styrelsen.

Stämman valde intern revisor Thaha Osman. För extern revision ansvarar BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vicevärd och anställda:

Föreningen har inga anställda.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 30 000 kr.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit sju protokollförda möten, inklusive föreningsstämman och konstituerande möte.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll av fastigheten utfördes löpande under året.

Ny cirkulationspump investerades i för att säkra temperaturen av kranvattnet.

Allmänt underhåll på gården genomfördes på de årliga städdagarna

Ekonomi:

Styrelsen beslutade om en 2 % höjning av årsavgifterna från 1 januari 2025.

Årsavgifterna för 2025 kommer att uppgå till 988 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 532 392 kronor.

Under året har föreningen amorterat 42 574 kr.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2025 hyres- och avgiftsutveckling, lån, investeringar:

Föreningens ekonomi är i balans.

De faktorer som främst påverkar vår ekonomi är det allmänna ränteläget, storleken på konsumtionsavgifterna för vatten, avlopp, fjärrvärme såväl som underhållsbehov och avskrivningar på föreningens byggnader.

Framtida underhåll:

Vi fortsätter att arbeta med underhållsplanen som riktlinje i vårt styrelsearbete.

Under 2025 kommer fasaderna att putsas om samt målas och vi passar på att även måla samtliga träfönster. Poolen kommer innan öppning 2025 att få en ny liner.

Medlemsinformation

Föreningen har genomfört gemensamma samkväm då medlemmarna har hjälpts åt med vår och höststädning och underhållsarbete av gemensamma ytor.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 15. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 15, varav 12 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 2 st. lägenhetsöverlåtelse skett

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	862	840	774	775	775
Resultat efter avskrivningar	-62	209	67	-33	-12
Årets resultat	-133	170	26	-76	-65
Eget kapital	1 529	1 662	1 492	1 466	1 542
Balansomslutning	5 296	5 406	5 257	5 274	5 383
Soliditet (%)	29	31	28	28	29
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	969	949	871	886	883
Fond för yttre underhåll	937	857	894	880	992
Årsavgifter/kvm	969	950	872	867	865
Energikostnad/kvm	250	225	245	235	216
Skuld/kvm (total yta)	4 074	4 123	4 172	4 221	3 249
Skuld/kvm (bostadsyta)	4 074	4 123	4 172	4 221	3 249
Sparande /kvm (total yta)	281	375	266	254	292
Räntekänslighet (%)	4	4	5	5	4
Årsavgifternas andel i %	98	97	98	97	97
Investeringsbehov	229	227	223	254	292

* El ingår inte

Upplysning vid förlust:

Föreningen går med förlust 2024 eftersom reparation av avloppsrör och vattenrör gjort, till en total kostnad av 115 238 kr. Denna kostnad är av engångskaraktär och kommer inte att finnas med kommande år.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	129 600	857 149	0	505 457	169 815	1 662 021
Disposition enligt stämmobeslut		79 876		89 939	-169 815	0
Årets resultat					-132 544	-132 544
Belopp vid årets utgång	129 600	937 025	0	595 396	-132 544	1 529 477

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	595 396
årets förlust	-132 544
	462 852
disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-208 785
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	39 894
i ny räkning överföres	631 743
	462 852

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	861 671	840 251
Övriga rörelseintäkter	3	-15	12 850
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		861 656	853 101
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-605 358	-356 567
Övriga externa kostnader	5	-113 628	-82 612
Personalkostnader	6	-37 835	-37 834
Avskrivningar på byggnader		-167 273	-167 273
Summa rörelsekostnader		-924 094	-644 286
Rörelseresultat		-62 438	208 815
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	24 105	8 512
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-94 211	-47 512
Summa finansiella poster		-70 106	-39 000
Resultat efter finansiella poster		-132 544	169 815
Resultat före skatt		-132 544	169 815
Årets resultat		-132 544	169 815

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	3 853 077	4 020 351
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	32 250	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 885 327	4 020 351
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 885 827	4 020 851
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	13	394 046	867 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	15 723	17 868
Summa kortfristiga fordringar		409 769	885 354
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		1 409 769	1 385 354
SUMMA TILLGÅNGAR		5 295 596	5 406 205

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-132 544	169 815
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		167 273	167 273
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		34 729	337 088
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		7 800	-13 126
Förändring av leverantörsskulder		46 836	17 543
Förändring av kortfristiga skulder		17 673	3 855
Kassaflöde från den löpande verksamheten		107 038	345 360
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-32 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-32 250	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-42 574	-42 496
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-42 574	-42 496
Årets kassaflöde		32 214	302 864
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 361 632	1 058 768
Likvida medel vid årets slut		1 393 846	1 361 632

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaden: 30-120 År

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 630 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 939 460 kr

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgifterna ingår vatten, värme, renhållning och bredband.

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	840 372	823 884
Bredbandsabonnemang och IP-telefoni, ej moms	4 092	16 368
Överlåtelseavgift	4 299	0
Pantförskrivningsavgift	573	0
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	12 276	0
Påminnelseavgift	60	0
	861 672	840 252

Not 3 Nettoomsättning

	2024	2023
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	0	672
Öresavrundning	-15	-6
Erhållna bidrag	0	12 184
	-15	12 850

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Snörenhållning	22 188	13 200
Fastighetsskötsel, grundavtal	42 644	40 728
Löpande UH bostäder	54 249	48 788
Planerat uh bostäder	208 786	0
Elavgifter för drivkraft och belysning	41 392	41 826
Uppvärmning, fjärrvärme	125 713	126 503
Vatten och avlopp / VA	49 295	26 637
Sophämtning, avfall, renhållning	18 613	18 857
Fastighetsförsäkringar	8 536	7 370
TV	11 013	10 640
Fastighetsskatt	17 930	17 478
Serviceavtal	5 000	4 541
	605 359	356 568

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	2 444	349
IT-kostnader	16 500	16 500
Postbefordran	18	33
Revisionsarvoden	18 575	14 575
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	42 875	35 687
Överlåtelseavgift	4 178	0
Pantförskrivningsavgift	1 718	0
Bankkostnader	1 130	1 130
Föreningsstämma/styrelsemöte	1 757	2 005
Föreningsverksamhet	1 910	1 221
Medlemsavgift HSB	7 300	7 300
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	362
Kontrollavgifter och stämpelskatt	7 153	3 450
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	8 072	0
	113 630	82 612

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Sociala avgifter	7 835	7 834
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	37 835	37 834

Not 7 Ränteintäkter

	2024	2023
Ränteintäkter bank	829	939
Skattefria ränteintäkter	27	107
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	23 249	7 466
	24 105	8 512

Not 8 Räntekostnader

	2024	2023
Räntekostnader på bankskulder	94 200	47 510
Kostnadsränta för skatter och avgifter	11	2
	94 211	47 512

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 225 764	6 500 764
Försäljningar/utrangeringar		-275 000
Mark	201 600	201 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 427 364	6 427 364
Ingående avskrivningar	-2 407 013	-2 514 740
Försäljningar/utrangeringar		275 000
Årets avskrivningar	-167 274	-167 273
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 574 287	-2 407 013
Utgående redovisat värde	3 853 077	4 020 351
Taxeringsvärden byggnader	7 600 000	7 600 000
Taxeringsvärden mark	2 589 000	2 589 000
	10 189 000	10 189 000

Brandförsäkringsvärde:Fullvärde

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 959	35 959
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 959	35 959
Ingående avskrivningar	-35 959	-35 959
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 959	-35 959
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Pågående nyanläggningar

Fasadrenovering

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp	32 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 250	0
Utgående redovisat värde	32 250	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	200	5 854
Avräkningskonto HSB	393 846	861 632
	394 046	867 486

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	8 797	8 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 205	2 747
Upplupna ränteintäkter	3 721	6 188
	15 723	17 471

Not 15 Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	129 600	857 149	505 457	169 815	1 662 021
Disposition av föregående års resultat:		79 876	89 939	-169 815	0
Årets resultat				-132 544	-132 544
Belopp vid årets utgång	129 600	937 025	595 396	-132 544	1 529 477

Not 16 Långfristiga skulder

2 789 182 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 42 574 kr.

Faktiska amorteringen för 2025 blir 42 600 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 3 319 392 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	2 789 182	1 594 256
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	743 210	1 980 710
	3 532 392	3 574 966

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	9 000	9 000
Lagstadgade sociala avgifter	7 835	7 835
Avtalsplacerade inbetalningar	7 743	0
	24 578	16 835

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	11 627	12 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 076	39 955
Förskottsbetalda hyror och avgifter	78 165	62 126
	124 868	114 414

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Pantbrev i fastighet	3 732 000	3 732 000
(varav i eget förvar)	(0)	(0)
	3 732 000	3 732 000

Not 20 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Landskrona

Rebecka Winqvist
Ordförande

Eva-Kristin Svalin

Ann-Charlotte Roslund

Cecilia Kraittiss

Fabio Cogliati

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

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd

Verifikat

Transaktion 09222115557539402903

Dokument

ÅR 716406-7493 HSB Brf Köpmannen i Landskrona för
20240101-20241231
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2025-02-17 15:06:23 CET (+0100) av Kitt
Christiansen (KC)
Färdigställt 2025-02-21 11:13:45 CET (+0100)

Initierare

Kitt Christiansen (KC)
HSB Landskrona
kitt.christiansen@hsb.se
+46760049912

Signerare

Rebecka Winqvist (RW)
HSB Brf Köpmannen
rebe.winqvist@gmail.com
+46735303531



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lena Rebecka Nilsdotter Winqvist"
Signerade 2025-02-20 08:51:39 CET (+0100)

Eva-Kristin Svalin (ES)
HSB Brf Köpmannen
svalin@hotmail.com
+46707365475



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Kristin Solgerd Svalin"
Signerade 2025-02-18 11:23:18 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557539402903

Ann-Charlotte Roslund (AR)

HSB Brf Köpmannen

lottis@lottis.net

+46768894554



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANN-CHARLOTTE ROSLUND"*

Signerade 2025-02-17 17:17:05 CET (+0100)

Cecilia Kraitiss (CK)

HSB Brf Köpmannen

cecilia.kraitiss@gmail.com

+46707910953



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CECILIA KRAITISS"*

Signerade 2025-02-17 15:17:58 CET (+0100)

Fabio Cogliati (FC)

HSB Brf Köpmannen

cogliati.fabio@hotmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Fabio Cogliati"*

Signerade 2025-02-17 16:59:23 CET (+0100)

Thaha Osman (TO)

BoRevision i Sverige AB

thaha.osman@borevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THAHA OSMAN"*

Signerade 2025-02-21 11:13:45 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 Köpmannen i Landskrona, org.nr. 716406-7493

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Köpmannen i Landskrona för räkenskapsåret 2024-01-31–2024-12-31.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt. I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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.

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 brister 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 HSB Brf Köpmannen i Landskrona för räkenskapsåret 2024-01-31--2024-12-31 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.

Landskrona

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557539404293

Dokument

Köpmannen Revisionsberättelse 2024

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-02-17 15:12:20 CET (+0100) av Kitt

Christiansen (KC)

Färdigställt 2025-02-21 11:13:20 CET (+0100)

Initierare

Kitt Christiansen (KC)

HSB Landskrona

kitt.christiansen@hsb.se

+46760049912

Signerare

Thaha Osman (TO)

BoRevision i Sverige AB

thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THAHA OSMAN"

Signerade 2025-02-21 11:13:20 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>



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Anteckningar

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället 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 underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

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.

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 kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda panter: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB – där möjligheterna bor