

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening

Ostronet

i Helsingborg



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.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ostronet i Helsingborg, 716406-7642 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1980.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheterna Ostronet 21 och Husensjö 1:18, inklusive mark i vilka man upplåter lägenheter och hyr ut lokaler. Fastigheterna är belägna i Helsingborg med adress Tranemansgatan 30-32 och Övre Nytorgsgatan 79.

Föreningen har 51 lägenheter varav 1 är hyreslägenhet. Bostadsytan uppgår till 4115,5 m² och lokalytan till 1782 m² för 7 lokaler, varav 1 är outhyrd.

Föreningen har också 83 garageplatser som hyrs ut.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök, 15 st
3 rum & kök, 23 st
4 rum & kök, 13 st

Byggnaden är försäkrad i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

HSB Skåne har utfört besiktning 2024-09-05 i samband med uppdateringen av underhållsplanen.

Utfört underhåll/investeringar under året:

- Reparation och målning av träpanel på gårdshus och ventilationshus är slutfört under 2024.
- Renovering av kontor och föreningslokal samt ny brandvägg.
- Ny dörr till tvättstuga.

Framtida åtgärder under de närmaste fem till tio åren:

- Nya betongplattor samt nytt tätskikt på betongvalv över garaget - nedre gården mot Övre Nytorgsgatan.
- Översyn/reparation av ventilationsanläggning inklusive styr- och reglerutrustning under 2025.
- Stambyte och badrumsrenovering ca år 2030.
- Nya plattor samt nytt tätskikt på betongvalv mot gården ca år 2034.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 940 279 kr. Förra året var resultatet 1 020 288 kr.

Driftkostnader är högre jämfört med föregående år, det är främst uppvärmning, vatten/avlopp och löpande underhåll som är högre se not 2.

Kostnaden för ny brandvägg finns redovisade under Byggnader och avskrivningstid är 30 år. Se not 5. Amorteringar har gjorts under året med 2 680 250 kr. Se not 11 för räntevillkor och bindningstider.

Årsavgiften höjdes med 5 % från 1 januari 2024 samt med 4 % från 1 januari 2025. Höjningarna av

årsavgiften är för att förbereda för kommande större underhållsåtgärder.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28 i föreningslokalen.

Extra stämma har hållits 2024-10-22 avseende nya stadgar HSB 2023 samt förslag på ändrad disposition av lokalyta som står outhyrd.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Pelle Nordin, ordförande
Miklos Hathazi, vice ordförande
Christina Wahlquist, sekreterare
Monika Torkar, informatör
Josse Stållykke, ledamot
Filip Johnsson, ledamot
Tim Hellström, ledamot

Revisorer har varit Göran Nilsson med Lena Hallgrimsson som suppleant, valda vid föreningsstämman, och revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Information och medlemsaktiviteter:

- Sommarfest söndagen den 25 augusti och julfest tisdagen den 10 december. Båda välbesökta och uppskattade.
- Löpande information via Ostronbladet som kommit ut i fem nummer under 2024.

Föreningsmål:

- Bibehålla den höga status och det goda renommé som föreningen har idag.
- Förbättra driftsekonomi genom att granska avtal och överenskommelser.
- Arbeta målmedvetet med förbättringar och underhåll av fastigheten för att erhålla en stabil avgiftsutveckling över tiden.
- Öka trivseln genom medlemsaktiviteter och god information.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början var det 72 medlemmar och vid årets slut 73. På stämman har man en röst per lägenhet.

Handwritten signature

Handwritten mark

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	5 266	5 034	4 788	4 678
Resultat efter finansiella poster (tkr)	940	1 020	889	1 204
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 137	1 469	1 146	1 354
Soliditet (%)	79	72	67	64
Årsavgift (kr/kvm)	769	732	706	692
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	59 %	59 %		
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	119	104	128	135
Skuldsättning (kr/kvm)	623	955	1 627	1 801
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	1 223	1 875		
Räntekänslighet* %	1,6 %	2,6 %	3,3 %	3,7 %
Sparande (kr/kvm)	304	332		
Överlåtelsevärde** (kr/kvm)	-	-	21 151	19 654

Nya obligatoriska nyckeltal förekommer från år 2023.

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

Med undantag av årsavgiften och skuldsättning upplåten med bostadsrätt beräknas kr per kvm utifrån totalytan på 5 897,5 kvm samt från och med 2024 även ytan för garagen vilket uppgår till 2 185 kvm. Totalt 8 082,5 Kvm. I årets årsredovisning är berörda nyckeltal även för år 2023 omräknade med garageytan.

*Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas 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 %

**Inget värde visas för överlåtelse då endast en överlåtelse förekommer.

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar plus planerat underhåll minus delar av övriga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten/ 8 082,5 m2.

Förändringar i Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 588 700	2 449 750	1 259 400	15 517 676	1 020 288
Disposition enligt stämmobeslut				1 020 288	-1 020 288
Till fond för yttre underhåll			330 000	-330 000	
Från fond för yttre underhåll*			-526 336	526 336	
Årets resultat					940 279
Vid årets slut	2 588 700	2 449 750	1 063 064	16 734 300	940 279

*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

AL

Ⓢ

Resultat efter disposition av underhåll

	2024	2023
Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:		
Årets resultat	940 279	1 020 288
Från fond för yttre underhåll*	526 336	748 596
Till fond för yttre underhåll**	-330 000	-300 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 136 615	1 468 884

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder.

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	16 734 300,00
Årets resultat	940 279,16
Balanseras i ny räkning	17 674 579,16

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. *ML*

ML

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		5 266 375	5 033 558
Övriga rörelseintäkter		60 599	112 221
Summa rörelsens intäkter		5 326 974	5 145 779
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 226 319	-1 800 444
Planerat underhåll		-526 336	-748 596
Övriga externa kostnader	3	-309 784	-246 221
Personalkostnader och arvoden	4	-279 715	-229 236
Avskrivningar		-989 339	-974 938
Summa rörelsens kostnader		-4 331 493	-3 999 435
Rörelseresultat		995 481	1 146 344
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		41 981	15 828
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 183	-141 884
Summa finansiella poster		-55 202	-126 056
Resultat efter finansiella poster		940 279	1 020 288
Årets resultat		940 279	1 020 288

//

10

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	27 483 827	28 208 971
Pågående nyanläggningar	6	36 569	-
Inventarier, verktyg och installationer	7	34 130	14 000
Summa materiella anläggningstillgångar		27 554 526	28 222 971
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		27 555 026	28 223 471
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 794	-
Aktuell skattefordran		1 949	4 040
Övriga fordringar		59 658	121 038
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 384 966	1 933 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		126 192	128 426
Summa kortfristiga fordringar		2 574 559	2 187 265
<i>Kassa och bank</i>	9	1 356	-
<i>Kortfristiga placeringar</i>	10	-	1 200 000
Summa omsättningstillgångar		2 575 915	3 387 265
SUMMA TILLGÅNGAR		30 130 941	31 610 736

Handwritten signature

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		2 588 700	2 588 700
Upplåtelseavgifter		2 449 750	2 449 750
Fond för yttre underhåll		1 063 064	1 259 400
Summa bundet eget kapital		6 101 514	6 297 850
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		16 734 300	15 517 676
Årets resultat		940 279	1 020 288
Summa fritt eget kapital		17 674 579	16 537 964
Summa eget kapital		23 776 093	22 835 814
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	2 995 000	5 035 250
Summa långfristiga skulder		2 995 000	5 035 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	2 040 250	2 680 250
Leverantörsskulder		484 671	259 884
Övriga skulder		68 268	69 789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		766 659	729 749
Summa kortfristiga skulder		3 359 848	3 739 672
Summa skulder		6 354 848	8 774 922
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 130 941	31 610 736

//

cb

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	940 279	1 020 288
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	989 339	974 938
	<u>1 929 618</u>	<u>1 995 226</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 929 618	1 995 226
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	63 911	-67 495
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	260 176	-86 796
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 253 705	1 840 935
Investeringsverksamheten		
Pågående byggnadsverksamhet	-36 569	-
Byggnader	-254 787	-
Maskiner/inventarier	-29 538	-17 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-320 894	-17 500
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-2 680 250	-1 880 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 680 250	-1 880 000
Årets kassaflöde	-747 439	-56 565
Likvida medel vid årets början	3 133 761	3 190 326
Likvida medel vid årets slut	2 386 322	3 133 761

Noter

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången 2014 upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
-Byggnader	2,58
-Inventarier, verktyg och installationer	20

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 på basis av 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. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår till 27 689 206 kr.

Nedskrivning

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 Nordvästra Skåne klassificeras som likvida medel. 



Not 1 Rörelsens intäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 163 856	3 013 044
Hyror	2 099 147	2 017 238
Vattenavgift debiterad lokal	3 372	3 276
	<u>5 266 375</u>	<u>5 033 558</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	34 645	32 700
Övriga intäkter	25 954	79 521
	<u>60 599</u>	<u>112 221</u>
Summa	5 326 974	5 145 779

I övriga intäkter föregående år ingår erhållet elstöd med 61 488 kr.
I årsavgiften ingår värme och vatten. Hushållselen ingår inte.

Not 2 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	190 014	202 070
Uppvärmning	549 598	461 122
Vatten	221 821	174 453
Renhållning	45 696	50 937
Löpande underhåll	517 291	229 082
Fastighetsservice	384 342	362 676
Fastighetsförsäkring	99 751	86 511
Kommunikation	15 826	33 704
Fastighetsavgift	201 980	199 889
Summa	2 226 319	1 800 444

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Kontorsmaterial	18 213	9 063
Förvaltningskostnader	223 953	166 042
Lagsökningskostnader	1 230	-45
Konsultkostnader, A-konsult	2 232	19 144
Arvode extern revisor	14 250	11 375
Medlemsverksamhet	49 906	40 642
Summa	309 784	246 221

Förvaltningskostnader är högre vilket bl.a. beror på att det under året förekommer två stämmor samt arbete med nya stadgar.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Lön	2 865	788
Ersättning styrelsearbete	223 066	195 694
Föreningsvald revisor	4 011	4 463
Övriga arvoden	7 736	
Sociala kostnader	42 037	28 291
Summa	279 715	229 236

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	37 756 998	37 141 010
Årets investeringar, brandvägg	254 787	615 988
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	38 011 785	37 756 998
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 324 440	-10 353 001
Årets avskrivningar	-979 931	-971 439
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 304 371	-11 324 440
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 776 413	1 776 413
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 776 413	1 776 413
Utgående redovisat värde	27 483 827	28 208 971
varav byggnader	25 707 414	26 432 558
varav mark	1 776 413	1 776 413

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	44 000 000	20 400 000	64 400 000
Hyreshus lokaler	8 800 000	3 085 000	11 885 000
Summa	52 800 000	23 485 000	76 285 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	-	615 988
Årets anskaffningar, gårdsbjälklag	36 569	-
Överfört till byggnader	-	-615 988
Vid årets slut	36 569	-

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	62 642	150 979
Årets anskaffningar, möbler kontor o föreningslokal	29 538	17 500
Årets försäljningar/utrangeringar	-	-105 837
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 180	62 642
Ingående ackumulerade avskrivningar	-48 642	-150 979
Årets avskrivningar	-9 408	-3 500
Årets försäljningar/utrangeringar	-	105 837
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 050	-48 642
Utgående redovisat värde	34 130	14 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga särskilda bankkonton	1 356	-
Summa	1 356	-

Not 10 Kortfristiga placeringar

	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
Bunden placering Handelsbanken	2024-01-31	-	1 200 000
Summa		-	1 200 000

Den bundna placeringen är avslutad.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank Hypotek	1,51 %	2024-01-25	2024-01-25	-	300 250
Stadshypotek AB	1,59 %	2027-03-01	2027-03-01	1 880 000	2 040 000
Stadshypotek AB	0,97 %	2028-07-30	2028-07-30	1 375 000	1 475 000
Stadshypotek AB	0,84 %	2025-09-01	2025-09-01	1 780 250	2 000 250
Stadshypotek AB	4,551 %	2024-02-27	2024-05-27	-	1 900 000
Summa				5 035 250	7 715 500
varav kortfristig del				2 040 250	2 680 250
varav långfristig del				2 995 000	5 035 250

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom det som ska amorteras det kommande året.

Enligt planerlig amortering beräknas skulden uppgå till ca 2,6 mkr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade. //

6

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	25 447 000	25 447 000
Varav obelånade	-7 454 000	-7 454 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	17 993 000	17 993 000

Underskrifter

Helsingborg, 2025- 03-24 .


Pelle Nordin


Miklos Hathazi


Christina Wahlquist


Monika Torkar


Josse Ställykke


Filip Johnsson

Tim Hellström



Vår revisionsberättelse har lämnats 2025- 04- 01 .


Göran Nilsson
Av föreningen vald revisor


Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ostronet i Helsingborg, org.nr. 716406-7642

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ostronet 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. Revisoremas 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. 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.

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 Ostronet 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.

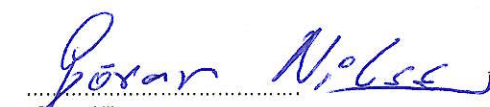
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 den 01 10 2025


.....
Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Göran Nilsson
Av föreningen vald revisor

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]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne