



HSB Brf Gustavslund

ÅRSREDOVISNING

2022-2023

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 Gustavslund i Helsingborg, 769630-2129 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades år 2015. Föreningen har sitt säte i Helsingborg. Föreningen äger fastigheterna, inklusive marken, Gården 1 och Stataren 1 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter. Adress är Mårtentorpsgatan 45-141 udda nummer.

Inflyttning skedde under maj 2017. Föreningen har 49 bostadsrättslägenheter i radhusform med en totalyta på 4 823 m².

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 20 enplanshus om 4 rok på 97 kvm
- 29 tvåplanshus om 4 rok på 99 kvm

Mellan husen löper gångstråk och varje bostad har en egen liten uteplats i anslutning till entrén samt en trädgårdstäppa av varierande storlek på baksidan. För att skapa ett grönt kvarter har husen också försetts med sedumtak. Området är helt bilfritt. Det finns gemensam parkering i anslutning till bostäderna.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Den senaste fastighetsbesiktningen gjordes i april 2022 av företaget Byggadministration Harald Olsson AB.

Föreningen har inte haft några större underhåll under året. Närmast planerar styrelsen målning av fasaderna.

Ekonomi

Årets resultat blev cirka -396 000 kr, jämfört med cirka -154 000 kr förra året. Differensen beror på högre räntekostnader under året.

Den 1 oktober 2022 höjdes årsavgiften med 2 %. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 3% per den 1 oktober 2023.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 februari 2023.

Vid räkenskapsårets slut var styrelsens ledamöter Maria Ramelius (ordförande), Marie-Louise Gullberg, Håkan Mei och Christoffer Pedersen.

Revisorer har varit Alma Softic, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Utveckling av föreningens verksamhet

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 86 medlemmar varav 50 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 671	2 624	2 556	2 514
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-396	-154	-213	-200
Soliditet (%)	67 %	66 %	66 %	66 %
Årsavgift (kr/kvm)	539	528	515	507
Drift (kr/kvm)	108	108	109	85
Lån (kr/kvm)	9 680	10 186	10 269	10 346
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	40 596	38 879	33 750	32 711

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. Kr/kvm baseras på 4 823 kvm. Årsavgiften är exklusive parkering samt hushållsel och värme.

Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	99 370 000		2 493 772	-3 894 391	-154 236
Disposition enligt stämmobeslut				-154 236	154 236
Till fond för yttre underhåll			100 000	-100 000	
Årets resultat					-396 360
Vid årets slut	99 370 000		2 593 772	-4 148 627	-396 360

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-4 148 627
Årets resultat	-396 359
Balanseras i ny räkning	-4 544 986

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		2 670 837	2 624 590
Övriga rörelseintäkter		31 023	43 945
Summa rörelsens intäkter		2 701 860	2 668 535
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-523 202	-520 904
Planerat underhåll		-	-60 726
Övriga externa kostnader	3	-149 887	-136 022
Personalkostnader och arvoden	4	-79 745	-76 187
Avskrivningar		-1 541 773	-1 499 415
Summa rörelsens kostnader		-2 294 607	-2 293 254
Rörelseresultat		407 253	375 281
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 408	1 565
Räntekostnader och liknande resultatposter		-809 021	-531 082
Summa finansiella poster		-803 613	-529 517
Resultat efter finansiella poster		-396 360	-154 236
Årets resultat		-396 360	-154 236

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	142 821 728	143 939 923
Pågående nyanläggningar	6	-	1 058 946
Summa materiella anläggningstillgångar		142 821 728	144 998 869
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		142 822 228	144 999 369
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	120 511	13
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 487 387	3 330 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 586	17 630
Summa kortfristiga fordringar		1 626 484	3 348 331
Summa omsättningstillgångar		1 626 484	3 348 331
SUMMA TILLGÅNGAR		144 448 712	148 347 700

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		99 370 000	99 370 000
Fond för yttre underhåll		2 593 773	2 493 772
Summa bundet eget kapital		101 963 773	101 863 772
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 148 627	-3 894 391
Årets resultat		-396 360	-154 236
Summa ansamlad förlust		-4 544 987	-4 048 627
Summa eget kapital		97 418 786	97 815 145
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	41 159 000	41 559 000
Summa långfristiga skulder		41 159 000	41 559 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	5 526 000	7 566 000
Leverantörsskulder		18 338	1 099 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		326 588	308 092
Summa kortfristiga skulder		5 870 926	8 973 555
Summa skulder		47 029 926	50 532 555
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 448 712	148 347 700

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	1,45 %

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.

Nedskrivningar 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.

Förvärv av fastighet via aktiebolag

Bostadsrättsföreningens förvärv av fastighet som skett via aktiebolag, redovisas enligt FAR's uttalande RedU 9. Detta innebär att nedjustering av redovisat värde på aktier i koncernföretag redovisas som återbetalning av investeringen.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 597 837	2 546 990
Årsavgifter parkering	58 600	58 100
Hyror	14 400	19 500
	<u>2 670 837</u>	<u>2 624 590</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	18 670	43 945
Erhållet bidrag, elstöd	12 353	-
	<u>31 023</u>	<u>43 945</u>
Summa	2 701 860	2 668 535

Hyror avser parkeringsplatser. Övriga intäkter avser bl a försäkringsersättning samt bidrag till sommaraktivitet från HSB.

Not 2 Drift

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
EI	58 912	45 517
Vatten	169 293	159 036
Renhållning	95 173	102 679
Löpande underhåll	40 452	48 359
Fastighetsservice	104 570	113 179
Fastighetsförsäkring	54 802	52 134
Summa	523 202	520 904

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Förvaltningskostnader	94 255	93 311
Arvode extern revisor	10 875	9 750
Medlemsverksamhet	44 756	32 961
Summa	149 886	136 022

Förvaltningskostnader avser bland annat administrativ och ekonomisk förvaltning, diverse inköp, kostnader för stämma/styrelsemöten samt övriga administrativa och juridiska tjänster.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Styrelse	53 250	51 152
Föreningsvald revisor	3 715	3 410
Valberedning	3 715	3 410
Sociala kostnader	19 065	18 215
Summa	79 745	76 187

Enligt stämmobeslut ersätts styrelsen med 0,75 inkomstbasbelopp samt föreningsvald revisor och valberedning med 0,05 inkomstbasbelopp. Föreningen har ingen anställd personal.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärde	103 271 600	103 271 600
Årets förvärv, laddstolpar	423 578	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	103 695 178	103 271 600
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 930 077	-6 430 662
Årets avskrivningar	-1 541 773	-1 499 415
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 471 850	-7 930 077
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	48 598 400	48 598 400
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	48 598 400	48 598 400
Utgående redovisat värde	142 821 728	143 939 923
varav byggnader	94 223 328	95 341 523
varav mark	48 598 400	48 598 400

Skattemässigt anskaffningsvärde är 120 000 000 kr. Därmed finns en temporär skillnad vid förvärvet på 31 870 000 kr och en latent skatteskuld som inte redovisas i balansräkningen. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheterna värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus bostäder	58 420 000	27 959 000	86 379 000
Summa	58 420 000	27 959 000	86 379 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början	1 058 946	-
Årets anskaffningar	-	1 058 946
Överfört till om- och tillbyggnader	-423 578	-
Avgår bidrag / moms	-635 368	-
Vid årets slut	-	1 058 946

Årets investering avser montering av laddstolpar med avdrag för bidrag från Naturvårdsverket på 529 473 kr.

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 8 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	12 366	13
Momsfordran	108 145	-
Summa	120 511	13

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-08-31	2022-08-31
Stadshypotek	0,75 %	2025-07-30	2025-07-30	16 067 000	16 267 000
Stadshypotek	4,49 %	2024-07-31	2024-07-31	5 126 000	7 166 000
Stadshypotek	1,00 %	2028-09-01	2028-09-01	15 592 000	15 692 000
Stadshypotek	3,06 %	2026-07-30	2026-07-30	9 900 000	10 000 000
Summa				46 685 000	49 125 000
varav kortfristig del				5 526 000	7 566 000
varav långfristig del				41 159 000	41 559 000

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt är befintlig låneskuld 44 485 000 kr om fem år.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	54 000 000	54 000 000

Underskrifter

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

Maria Ramelius

Marie-Louise Gullberg

Håkan Mei

Christoffer Pedersen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter.

Alma Softic
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557507109620

Dokument

218 Gustavslund årsredovisning 2023 digital sign.pdf
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2023-12-19 14:27:04 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2023-12-21 14:44:15 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Maria Ramelius (MR)
mariaramelius@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa Maria Ramelius"
Signerade 2023-12-19 15:25:30 CET (+0100)

Håkan Mei (HM)
hakan.mei@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Håkan Valdemar Mei"
Signerade 2023-12-19 15:54:20 CET (+0100)

Marie-Louise Gullberg (MG)
malou_g@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marie-Louise Erica Gullberg"
Signerade 2023-12-19 15:22:25 CET (+0100)

Christoffer Pedersen (CP)
christofferpedersen91@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTOFFER PEDERSEN"
Signerade 2023-12-19 20:19:05 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557507109620

Alma Softic (AS)
alma.lelic@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Alma Softic"
Signerade 2023-12-20 16:28:33 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2023-12-21 14:44:15 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 Gustavslund i Helsingborg, org.nr. 769630-2129

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gustavslund i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2022-31/08/2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2023 och av dess finansiella resultat 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Gustavslund i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2022-31/08/2023 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 revisionssed 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 tryggt 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

Alma Softic
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557507110302

Dokument

218 HSB Brf Gustavslund i Hbg Revisionsberättelse
digital sign.pdf
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2023-12-19 14:32:11 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2023-12-21 14:43:45 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Alma Softic (AS)
alma.lelic@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Alma Softic"
Signerade 2023-12-20 16:31:00 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2023-12-21 14:43:45 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>



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 omförföring 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.

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 is no text or other markings on the paper.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne