



ÅRSREDOVISNING

2023/2024

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går årsavgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

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

Har du rätt försäkring?

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

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



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Klostret i Helsingborg, 743000-1201 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten, inklusive mark, Klostret 22 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har sitt säte i Helsingborg. Adressen är Mäster Ernsts gata 10-14.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1943.

Föreningen har 45 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 327,5 m² samt en hyresrättslokal om totalt 42 m².

Totalrenovering skedde av fastigheten 1989.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 15 st
- 2 rum & kök, 20 st
- 3 rum & kök, 10 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen har tillsammans med representant från HSB Skåne besiktigt fastigheten, 2023-11-30.

Resultatet av besiktningen visar på att huset är i gott skick och att föreningen följer underhållsplanen. Underhållsplanen är uppdaterad 2023-12-28.

Under det närmaste året kommer fastighetens tak och fönster besiktigas, detta för att eventuellt kunna flytta underhållet framåt något år jämfört med underhållsplanen.

Tvättutrustningen ska bytas ut enligt underhållsplanen, men föreningen avvaktar med bytet tills verkligt behov finns.

Utfört underhåll under året:

- Fastighetens samtliga termostatventiler har justerats eller bytts ut och en vakumavgasare har installerats för att skydda värmesystemet.
- OVK har genomförts.
- Miljöhusets hängrännor och tak har tvättats och lagats.
- I övrigt har endast löpande underhåll gjorts.

Förväntad framtida underhåll inom en tioårsperiod:

- Tvättutrustningen ska bytas inom de närmsta fem åren och inom fem till tio år planeras fönster, tak och fogar bytas samt delar av balkongerna renoveras.
- I slutet av perioden kommer värmesystemet inklusive värmeledningar att bytas ut enligt underhållsplanen.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 276 784 kr, jämfört med 220 810 kr förra året.

Årsavgiften höjdes med 5 % från 1 oktober 2023.

Kostnaderna för termostatventiler och vakumavgasare finns redovisade under byggnader. Kostnaden uppgår till 434 274 kr och avskrivningstid är 15 år.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 4 % från 1 oktober 2024.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-11.

Extra stämma 2023-11-15 inför antagande av 2023-års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar. (Antagna vid ordinarie stämma).

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Patrik Erlandsson, ordförande

Eva Wästergård, vice ordförande och studieorganisatör

Bo Johansson, sekreterare

Antonio Montebovi, vice sekreterare

Suppleanter:

Ebba Ljunggren

Eva Ahlström

I tur att avgå i styrelsen: Bo Johansson, Antonio Montebovi och Eva Ahlström.

Revisorer har varit Afrodita Cristea som ordinarie och Alexandra Ong som revisorssuppleant från BoRevision, valda vid föreningsstämma samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Peter Svensson (sammanställande) och Lena Amnebrink .

Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Patrik Erlandsson med Eva Wästergård som suppleant.

Föreningen har HSB Nordvästra Skåne som totalförvaltare.

Styrelseaktiviteter i HSB regi:

HSB-föreningsträff, 2023-10-04, Patrik Erlandsson, Eva Wästergård, Bo Johansson.

HSB årsredovisningskurs, 2023-11-28, Patrik Erlandsson, Bo Johansson.

Informationsmöte om avfallshantering, 2023-12-18, Bo Johansson.

HSB:s årsstämma, 2023-12-07, Patrik Erlandsson.

HSB kurs i underhållsplanering, 2024-01-17, Patrik Erlandsson, Eva Wästergård, Bo Johansson.

Medlemsaktiviteter:

-Traditionell julfest hölls 2023-12-11, samt sommarfest 2024-08-23.

Medlemsinformation:

Löpande information om värme- och ventilationsprojekten.

Föreningen utnyttjar rätten enligt stadgan att ta ut avgift vid andrahandsuthyrning.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar. Alla medlemmar ska teckna en egen hemförsäkring.

Föreningen tillämpar tillsyn av lägenheten vid ägarbyte.

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

-att skapa ett tryggt och trivsamt boende.

-att hålla avgiften stabil för att kunna möta framtida underhåll.

-att utgöra en attraktiv förening på bostadsmarknaden.

Målen skall uppnås genom:

- att utföra, samt följa Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA).
- att värna om ute- och inomhusmiljön.
- att ha en stabil förvaltning, med en aktiv och kontinuerlig översyn av ekonomin.
- att anordna gemensamma föreningsaktiviteter.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtit (enligt inflyttningsdatum). Motsvarande siffra föregående år var 5 st.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 53 stycken, varav 46 stycken röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 531	2 416	2 347	2 322
Resultat efter finansiella poster (tkr)	277	221	336	322
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	235	347	367	387
Soliditet (%)	41 %	39 %	36 %	33 %
Årsavgift (kr/kvm)	1 055	1 007	976	967
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	96 %			
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	195	176	173	156
Skuldsättning (kr/kvm)	4 210	4 506	5 035	5 500
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	4 286			
Räntekänslighet* %	4,1 %	4,6 %	5,3 %	5,7 %
Sparande (kr/kvm)	387			
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	29 853	28 997	32 023	31 663

Nya nyckeltal samt kassaflödesanalys förekommer då det är nya lagkrav.

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

I årsavgiften ingår inte hushållselen.

*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 %

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar plus planerat underhåll - delar av övriga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten/ 2 369,5 m2.

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	60 615		1 750 633	5 064 689	220 810
Disposition enligt stämmobeslut				220 810	-220 810
Till fond för yttre underhåll			110 000	-110 000	
Från fond för yttre underhåll			-68 048	68 048	
Årets resultat					276 784
Vid årets slut	60 615		1 792 585	5 243 547	276 784

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 243 547,00
Årets resultat	276 784,39
Balanseras i ny räkning	5 520 331,39

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	2 530 940	2 415 541
Övriga rörelseintäkter		34 408	52 041
Summa rörelsens intäkter		2 565 348	2 467 582
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 111 864	-992 921
Planerat underhåll		-68 048	-236 350
Övriga externa kostnader	3	-220 606	-203 149
Personalkostnader och arvoden	4	-101 897	-92 525
Avskrivningar		-571 364	-542 413
Summa rörelsens kostnader		-2 073 779	-2 067 358
Rörelseresultat		491 569	400 224
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 422	3 892
Räntekostnader och liknande resultatposter		-226 207	-183 306
Summa finansiella poster		-214 785	-179 414
Resultat efter finansiella poster		276 784	220 810
Årets resultat		276 784	220 810

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	16 537 553	16 674 643
Pågående nyanläggningar	6	42 126	436 716
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		16 579 679	17 111 359
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	550	550
Summa finansiella anläggningstillgångar		550	550
Summa anläggningstillgångar		16 580 229	17 111 909
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		11 555	36 293
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 149 270	1 030 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 060	17 775
Summa kortfristiga fordringar		1 198 885	1 084 939
Summa omsättningstillgångar		1 198 885	1 084 939
SUMMA TILLGÅNGAR		17 779 114	18 196 848

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		60 615	60 615
Fond för yttre underhåll		1 792 585	1 750 633
Summa bundet eget kapital		1 853 200	1 811 248
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		5 243 547	5 064 689
Årets resultat		276 784	220 810
Summa fritt eget kapital		5 520 331	5 285 499
Summa eget kapital		7 373 531	7 096 747
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	7 928 322	6 640 822
Summa långfristiga skulder		7 928 322	6 640 822
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	2 048 332	4 035 832
Leverantörsskulder		27 076	46 946
Aktuella skatteskulder		7 718	6 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		394 135	370 375
Summa kortfristiga skulder		2 477 261	4 459 279
Summa skulder		10 405 583	11 100 101
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 779 114	18 196 848

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	276 784	220 810
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	571 365	542 413
	<u>848 149</u>	<u>763 223</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	848 149	763 223
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	4 452	-37 956
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	5 482	15 563
Kassaflöde från den löpande verksamheten	858 083	740 830
Investeringsverksamheten		
Pågående byggnadsverksamhet	-39 684	-394 590
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-39 684	-394 590
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-700 000	-1 255 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-700 000	-1 255 000
Årets kassaflöde	118 399	-908 760
Likvida medel vid årets början	1 030 871	1 939 631
Likvida medel vid årets slut	1 149 270	1 030 871

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen 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.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	2,4 %

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår efter omprövning hos skatteverket till 8 699 900 kr.

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.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 456 087	2 342 793
Hyror	74 853	72 748
	<u>2 530 940</u>	<u>2 415 541</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	11 152	7 341
Övriga intäkter	23 256	44 700
	<u>34 408</u>	<u>52 041</u>
Summa	2 565 348	2 467 582

I årsavgiften ingår tv, bredband, värme och vatten.
I övriga intäkter fg år ingår elstöd med 37 081 kr.

Not 2 Drift

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Energi	104 156	138 887
Uppvärmning	227 394	173 430
Vatten	131 451	103 531
Renhållning	35 193	37 363
Löpande underhåll	249 939	159 658
Fastighetsservice	171 354	188 398
Fastighetsförsäkring	42 457	37 996
Kommunikation	72 549	78 133
Fastighetsavgift/-skatt	77 371	75 525
Summa	1 111 864	992 921

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Förvaltningskostnader	153 209	149 389
Juristkostnader	22 500	-
Arvode extern revisor	15 750	14 375
Medlemsverksamhet	29 147	39 385
Summa	220 606	203 149

Förvaltningskostnader: Här redovisas bl.a. både administrativ förvaltning och områdesförvaltning enligt avtal. Juristkostnader avser arbete med nya stadgar.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Styrelse	76 200	74 300
Valberedning	5 669	792
Sociala kostnader	20 028	17 433
Summa	101 897	92 525

Enligt stämmobeslut baseras styrelsearvoden på 1 inkomstbasbelopp (76 200 kr år 2023). Ingen anställd personal förekommer. När det gäller valberedning förekommer vissa förskjutningar mellan åren i bokningar.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	23 351 555	23 351 555
Årets anskaffningar termostatsventiler, vakumavgasare	434 274	-
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggning	95 670	95 670
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	23 881 499	23 447 225
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 828 612	-6 286 199
Årets avskrivningar	-571 364	-542 413
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 399 976	-6 828 612
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	56 030	56 030
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	56 030	56 030
Utgående redovisat värde	16 537 553	16 674 643
varav byggnader	16 471 956	16 604 263
varav markanläggning	9 567	14 351
varav mark	56 030	56 030

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	31 000 000	18 400 000	49 400 000
Hyreshus lokaler	252 000	150 000	402 000
Summa	31 252 000	18 550 000	49 802 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början	436 716	42 126
Årets anskaffningar, projektkostn. tak o fönster samt termostatsventiler	39 684	394 590
Överfört till byggnader, termostatsventiler	-434 274	-
Vid årets slut	42 126	436 716

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 042	17 042
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 042	17 042
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 042	-17 042
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 042	-17 042
Utgående redovisat värde	-	-

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Andelar i Reso	50	50
Summa	550	550

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-08-31	2023-08-31
Stadshypotek	1,24 %	2026-10-30	2026-10-30	1 152 399	1 332 399
Stadshypotek	2,43 %	2027-03-30	2027-03-30	3 116 923	3 216 923
Stadshypotek	3,65 %	2028-03-30	2028-03-30	1 072 500	1 172 500
Stadshypotek	4,203 %	2024-12-02	2025-03-03	1 448 332	1 548 332
Stadshypotek	3,84 %	2026-04-30	2026-04-30	1 887 500	2 007 500
Stadshypotek	0,99 %	2025-12-01	2025-12-01	1 299 000	1 399 000
Summa				9 976 654	10 676 654
varav kortfristig del				2 048 332	4 035 832
varav långfristig del				7 928 322	6 640 822

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 ska den del av lånen som förfaller inom ett år redovisas som kort skuld. Även amorteringar för kommande år redovisas som kortfristig skuld. Beräknad skuld inom fem år med nuvarande planmässiga amortering är ca 6,5 Mkr.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	18 468 000	18 468 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	18 468 000	18 468 000

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg, - - .

Patrik Erlandsson

Bo Johansson

Eva Wästergård

Antonio Montebovi

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

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557530630728

Dokument

103 Klostret digital signering 2024.pdf
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2024-10-30 15:20:42 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2024-11-07 17:38:54 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Patrik Erlandsson (PE)
patrik_erlandsson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF PATRIK ERLANDSSON"
Signerade 2024-10-30 17:26:00 CET (+0100)

Bo Johansson (BJ)
bass.johansson3936@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO LENNIE JOHANSSON"
Signerade 2024-10-30 22:55:41 CET (+0100)

Eva Wästergård (EW)
eva.wastergard@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Anne-Charlott Wästergård"
Signerade 2024-10-30 17:29:59 CET (+0100)

Antonio Montebovi (AM)
antonio.montebovi@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Antonio Montebovi"
Signerade 2024-11-04 19:05:51 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557530630728

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2024-11-07 17:38:54 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 Klostret i Helsingborg, org.nr. 743000-1201

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Klostret i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2023 - 31/08/2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 revisionsmed 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 Klostret i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2023 - 31/08/2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

PENNEO

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

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

AFRODITA DORINA CRISTEA

Revisor

På uppdrag av: Borevision i Sverige AB

Serienummer: 26df75eb870fe7[...]175c6596e67da

IP: 81.170.xxx.xxx

2024-11-07 16:37:59 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

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.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne