



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 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 Bostadsrättsförening HSB Brf Laröd Hage i Helsingborg, org.nr 769629-9721, har upprättat årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades 2015-04-27. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten, inklusive marken, Landån 7 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Körmästarevägen 56-62, Tömvägen 2-24 samt Stuterivägen 67-69.

Inflyttning skedde under maj 2016. Föreningen har 26 bostadsrättslägenheter i radhusform med en totalyta på 2 114 m². Föreningen har 6 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

3 rum & kök: 16 st

4 rum & kök: 10 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Under räkenskapsår 2016 förvärvade föreningen fastighet via aktiebolag. I slutet av maj 2016 förvärvades samtliga andelar i Larödhus 2 AB, som därmed blev dotterbolag. Omedelbart därefter förvärvade föreningen dotterbolagets fastighet Landån 7 till underpris motsvarande fastighetens bokförda värde. Mellanskillnaden mellan fastighetens marknadsvärde och anskaffningsvärdet har därefter omfördelats i bokföringen från redovisat värde på andelarna i koncernföretag till redovisat värde på fastigheten. Dotterbolaget har under räkenskapsår 2017 avvecklats genom likvidation.

Förvärv av mark har skett genom en sk paketering och föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld som realiseras vid en eventuell försäljning av fastighet. Fastigheten kommer inte att säljas och i enlighet med K2 är denna uppskjutna skatteskuld inte redovisad.

I föreningen finns en samfällighet Landån 7. Brf Laröd Hage har 5 andelar av totalt 59.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen har tecknat ett avtal med HSB Skåne per 2021-01-01, en s.k. förenklad underhålls- och investeringsplan. Planen innebär att besiktning med behörig besiktningsperson sker vart tredje år. Styrelsen tillsammans med HSB Skåne har besiktigt fastigheten 2024-02-29, där till har styrelsen löpande besiktigt fastigheten under året. Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året.

Under året har måleriarbete påbörjats av förråd, vindskivor och entrédörrar. Arbetet fortgår in i nästa räkenskapsår då det försenats av den regniga sommaren. Föreningen har även bytt ut de staket som finns på den gemensamma grönytan.

För de närmsta åren planerar styrelsen följande åtgärder:
- Stamspolning 2026.

Ekonomi

Årets resultat blev 348 604 kr, jämfört med 414 060 kr förra året.
Ett av föreningens lån förföll 1 september 2024 och i samband med omsättning har föreningen extraamorterat 1 Mkr. Räntan är för närvarande 3,75 % och löper med 3-månaders ränta.

Den 1 oktober 2024 höjs årsavgiften med 3 %.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har tre överlåtelse skett (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 38. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 november 2023. Föreningen har haft en extrastämma 2 juni 2024 på föreningens gemensamma grönyta, för att ta ställning till nya HSB Normalstadgar 2023.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Martin Elmegren, ordförande
John Mortensen
Marion Vetterlöv
Fredrik Malmberg

Revisor har varit Jan Anders Andersson, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Mål för verksamheten

Föreningen ska verka för att vara en god fastighetsägare med hus och mark i gott skick. Föreningen ska även verka för god gemenskap och möjlighet för var och en boende att utveckla sitt boende inom ramen för föreningens stadgar. Styrelsen arbetar efter en långsiktig strategi för väl underhållna hus och en ekonomi i balans.

Information & aktiviteter

Under året har styrelsen gett ut 4 nyhetsbrev, i dessa kan man bland annat läsa om att styrelsen har arbetat hårt med ekonomin och det lån som förfaller. Styrelsen har även anordnat en sommarfest för medlemmarna som hade god uppslutning.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 505	1 367	1 194	1 171
Årets resultat, tkr	349	414	220	196
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	357	284	196	167
Soliditet, %	70	70	70	69
Årsavgift bostäder, kr/kvm	709	644	563	552
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter, %	98	-	-	-
Energikostnad el, värme, VA, kr/kvm	45	36	35	36
Skuldsättning, kr/kvm	9 861	9 966	10 070	10 308
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	9 861	-	-	-
Räntekänslighet, %	15	17	18	19
Sparande, kr/kvm	400	-	-	-
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	36 774	-	42 282	35 483

Från och med 2024 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Nyckeltalen beräknas på totalytan som är 2 114 kvm. I årsavgift 2023 och 2024 ingår avgift för tv och bredband samt vatten som debiteras separat via avierna. Hushållsel och värme ingår inte i årsavgiften.

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

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med en procent. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är fem):

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

Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	48 961 950	182 703	288 358	414 060
Disposition enligt stämmobeslut			414 060	-414 060
Från fond för yttre underhåll		-158 000	158 000	
Till fond för yttre underhåll		150 000	-150 000	
Årets resultat				348 604
Vid årets slut	48 961 950	174 703	710 418	348 604

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	348 604	414 060
Från fond för yttre underhåll*	158 000	9 973
Till fond för yttre underhåll**	-150 000	-140 000
Resultat efter disposition av underhåll	356 604	284 033

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande (baseras på underhållsplanen).

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	710 418
Årets resultat	348 604
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	1 059 022

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 504 522	1 366 727
Övriga rörelseintäkter	2	18 220	12 118
Summa rörelseintäkter		1 522 742	1 378 845
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-458 926	-282 145
Övriga externa kostnader	4	-120 457	-78 639
Personalkostnader och arvoden	5	-85 761	-79 859
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-339 014	-339 014
Summa rörelsekostnader		-1 004 158	-779 657
Rörelseresultat		518 584	599 188
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 049	2 750
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186 029	-187 878
Summa finansiella poster		-169 980	-185 128
Resultat efter finansiella poster		348 604	414 060
Resultat före skatt		348 604	414 060
Årets resultat		348 604	414 060

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>	6		
Byggnader och mark		68 751 771	69 084 365
Markanläggningar		179 770	186 191
Summa materiella anläggningstillgångar		68 931 541	69 270 556
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		68 932 041	69 271 056
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 468 515	1 804 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 942	17 344
Summa kortfristiga fordringar		2 487 457	1 821 772
Summa omsättningstillgångar		2 487 457	1 821 772
SUMMA TILLGÅNGAR		71 419 498	71 092 828

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		48 961 950	48 961 950
Fond för yttre underhåll		174 703	182 703
Summa bundet eget kapital		49 136 653	49 144 653
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		710 418	288 358
Årets resultat		348 604	414 060
Summa fritt eget kapital		1 059 022	702 418
Summa eget kapital		50 195 675	49 847 071
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	13 306 100	20 846 650
Summa långfristiga skulder		13 306 100	20 846 650
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	7 540 550	220 000
Leverantörsskulder		21 836	11 658
Övriga skulder		2 940	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		352 397	167 449
Summa kortfristiga skulder		7 917 723	399 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 419 498	71 092 828

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	348 604	414 060
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	<u>339 014</u>	<u>339 014</u>
	<u>687 618</u>	<u>753 074</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	687 618	753 074
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-994 820	-20 349
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>198 067</u>	<u>-19 887</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-109 135	712 838
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad	<u>-</u>	<u>-192 611</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-192 611
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-220 000</u>	<u>-220 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-220 000	-220 000
Årets kassaflöde	-329 135	300 227
Likvida medel vid årets början	1 784 648	1 484 421
Likvida medel vid årets slut	1 455 513	1 784 648

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
- Byggnader	Rak	120 år
- Markanläggning	Rak	30 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

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

Not 1 Nettoomsättning

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Årsavgifter bostäder	1 363 002	1 243 674
Hyror	5 352	5 280
Vatten, debiteras medlemmarna efter förbrukning	93 736	75 341
Com Hem, debiteras medlemmarna	42 432	42 432
Summa	1 504 522	1 366 727

I årsavgiften ingår ej el eller värme. Vatten samt avgift från Com Hem debiteras separat på avierna.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Övriga intäkter	18 220	12 118
Summa	18 220	12 118

Från och med bokslutet 2024 måste vidarefakturerings av vatten samt Com Hem redovisas som nettoomsättning, se not 1. Motsvarande poster 2023 har även redovisats som nettoomsättning för att få bättre jämförelse mellan åren.

Övriga intäkter 2024 avser främst bidrag från HSB NV Skåne för medlemsaktivitet.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
EI	8 685	9 740
Vatten	87 016	67 197
Renhållning	32 918	34 854
Fastighetsservice	62 693	63 306
Försäkring	33 012	29 355
Kommunikation	46 016	41 809
Löpande underhåll	30 586	25 912
Planerat underhåll	158 000	9 972
Summa	458 926	282 145

Den största delen av kostnaden för vatten vidaredebiteras medlemmarna (se not 2). Det finns en vattenutkastare på sophuset som föreningen betalar för.

Löpande underhåll avser främst reparationer. Föreningen har avtal med Com Hem som vidaredebiteras medlemmarna (se not 2).

Planerat underhåll avser målningsarbete som kommer slutföras nästa räkenskapsår.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Kontorsmaterial	-	2 091
Arvode revisorer	12 125	11 375
Förvaltningskostnader	64 237	47 901
Konsultkostnader	9 188	-
Medlemsverksamhet	34 907	17 272
Summa	120 457	78 639

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

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Anställda och övriga	-	1 800
Styrelsearvoden	59 266	51 778
Styrelse (ersättning för utfört arbete)	1 750	3 500
Föreningsvald revisor	5 944	5 680
Övriga arvoden	1 500	3 408
Sociala avgifter	17 301	13 693
Summa	85 761	79 859

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret och föregående år.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 911 300	39 911 300
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	39 911 300	39 911 300
Ingående avskrivningar	-2 415 635	-2 083 041
Årets avskrivningar	-332 594	-332 594
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 748 229	-2 415 635
Ingående anskaffningsvärde mark	31 588 700	31 588 700
Utgående anskaffningsvärde mark	31 588 700	31 588 700
Utgående redovisat värde byggnader och mark	68 751 771	69 084 365
<i>Fördelning:</i>		
Byggnad	37 163 071	37 495 665
Mark	31 588 700	31 588 700

Föreningen redovisar enligt regelverket K2. Byggnaderna skrivs av enligt en rak plan på 120 år.

Markanläggning

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	192 611	192 611
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	192 611	192 611
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 420	-
Årets avskrivningar	-6 421	-6 420
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 841	-6 420
Utgående redovisat värde	179 770	186 191

Plattläggning av parkeringsplatser samt nerläggning av tomrör för laddstolpar.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	30 270 000	24 400 000	54 670 000
Summa	30 270 000	24 400 000	54 670 000

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne ek för	500	500
Summa	500	500

Not 8 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	1 902	1 860
Avräkning HSB Nordvästra Skåne ek för	1 455 513	1 784 648
Amortering betald augusti, bokförd september av SHB	1 000 000	-
Avläsning vatten	11 100	17 920
Summa	2 468 515	1 804 428

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-08-31	2023-08-31
Stadshypotek	0,67 %	2025-09-01	2025-09-01	6 571 750	6 651 750
Stadshypotek	1,15 %	2024-09-01	2024-09-01	7 360 550	7 400 550
Stadshypotek	0,82 %	2026-09-01	2026-09-01	6 914 350	7 014 350
Summa				20 846 650	21 066 650
varav kortfristig del				7 540 550	220 000
varav långfristig del				13 306 100	20 846 650

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt SrfU8 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är också att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 18 746 650 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Uttagna pantbrev i fastighet	22 950 000	22 950 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	22 950 000	22 950 000

Digitala underskrifter

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

Helsingborg

Martin Elmegren
ordförande

Marion Vetterlöv

John Mortensen

Fredrik Malmberg

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

Jan Anders Andersson
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund



Verifikat

Transaktion 09222115557530004477

Dokument

217 Laröd Hage ÅR 2024 digital sign.pdf
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2024-10-22 16:43:23 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2024-10-26 13:29:12 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Martin Elmegren (ME)
rg5850@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sten Martin Elmegren"
Signerade 2024-10-22 18:01:12 CEST (+0200)

John Mortensen (JM)
john.mortensen54@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHN MORTENSEN"
Signerade 2024-10-22 16:57:10 CEST (+0200)

Marion Vetterlöv (MV)
marion.v@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marion Gulli Sonja Vetterlöv"
Signerade 2024-10-25 17:32:38 CEST (+0200)

Fredrik Malmberg (FM)
F.malmberg1@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK OLOF FREDRIK MALMBERG"
Signerade 2024-10-25 10:37:06 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557530004477

Jan Anders Andersson (JAA)
andersson.jananders@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
ANDERS ANDERSSON"*
Signerade 2024-10-24 09:13:17 CEST (+0200)

Thaha Osman (TO)
thaha.osman@borevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THAHA OSMAN"*
Signerade 2024-10-26 13:29:12 CEST (+0200)

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Laröde Hage i Helsingborg, org.nr. 769629-9721

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Laröde Hage i Helsingborg för räkenskapsåret 2023-09-01–2024-08-31.

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 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. Revisorenas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Laröde Hage i Helsingborg för räkenskapsåret 2023-09-01--2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Anders Andersson
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557529984285

Dokument

217 Laröd Hage RB 2024 digital sign.pdf
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2024-10-22 14:39:03 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2024-10-26 13:29:03 CEST (+0200)*

Initierare

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

Signerare

Jan Anders Andersson (JAA)
andersson.jananders@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
ANDERS ANDERSSON"
Signerade 2024-10-24 09:15:08 CEST (+0200)*

Thaha Osman (TO)
thaha.osman@borevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THAHA OSMAN"
Signerade 2024-10-26 13:29:03 CEST (+0200)*

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



ORDLISTA

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Likviditet

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

Slutligen

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

[illegible]

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne