



HSB Brf Neptun i Helsingborg

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 Neptun i Helsingborg, org.nr 769603-5737, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med räkenskapsåret 2015 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K2 (K=kategori). Se även tilläggsupplysningar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger fastigheten Betula 1, inklusive mark, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten har sitt säte i Helsingborg med adress: Båthusgatan 1.

Inflyttning skedde under år 1999. Föreningen har 11 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 1 004,5 m² samt 3 lokaler på totalt 93,5 m².

Föreningen har 10 bostadsrättsgarage varav 10 är sålda.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök, 1 st
3 rum & kök, 9 st
4 rum & kök, 1 st

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter ingår i försäkringsskyddet.

Medlemsinformation

Föreningsstämman hölls den 7 februari 2024

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter: Harald Hauff, ordförande
Jan Bjerler
Crister Bengtsson
Eva Åkesson Gath, sekreterare
Elsa Warkander

Suppleanter: Xenia Bridgeman Williams
Peter Chrintz-Gath
Bodil Hauff

Revisorer har varit BoRevision AB.

Föreningen inbjuder samtliga medlemmar till årlig gemensam samvaro vid en mycket uppskattad gårdsfest.

Mål för verksamheten

1. Ständig nyskickskondition på föreningens egendom
2. Bekymmersfritt boende
3. Trygg investering

Målen ska omsättas i handling genom kostnadseffektiv drift samt underhåll och investeringar som främjar låga driftskostnader och fastighetens värde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning har utförts av HSB våren 2024 i samband med uppdatering av underhållsplan samt löpande av styrelsen i samband med beslut om underhållsåtgärder.

Större åtgärder som utförts under året är omputsning av fasaden mot Gröningen samt omputsning och målning av fasad åt Karl Johans gata. Övriga delar av den putsade fasaden och plåtdetaljer har målats. Ytterdörrar och plåt under fönster mot Båthusgatan samt underslag runt huset har målats. Arborist har utfört beskärning av träden på gården. Systematiskt brandskyddsarbete har genomförts.

Inom närmaste 10-årsperiod planeras byte av takpapp med takdetaljer samt översyn av hiss.

Under räkenskapsåret har amorterats totalt 164 000 kr att jämföras med 164 000 kr året dessförinnan.

Årets resultat blev 51 588 kr, jämfört med -21 840kr förra året.

Resultat efter disposition av underhåll blev -237 068 kr, jämfört med -380 104 kr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tio åren.

Årsavgifterna höjdes senast 2023-10-01 med 4% och för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 2% från och med 2024-10-01.

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning, tkr	1 164	1 107	1 069	1 037
Årets resultat, tkr	52	-22	-354	92
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-237	-380	-349	-321
Soliditet (%)	61%	61%	60%	61%
Årsavgiftsnivå för bostäder inkl el, kr/kvm	972	928	928	919
Årsavgifternas del i % av totala rörelseintäkter	74%			
Energikostnad, el, värme, vatten kr/kvm	292			
Skuldsättning, kr/kvm	8 961	9 110	9 260	9 386
Skuldsättning, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	9 795			
Sparande kr/kvm	338			
Räntekänslighet	10%			
Överlåtelsevärde, kr/kvm	-	-	-	-

Från och med 2024 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

Resultat efter disposition tar hänsyn till planerade underhållskostnader enligt underhållsplan. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Nyckeltal (kr/kvm) beräknas, med undantag av årsavgifter, utifrån fastighetens totala yta på 1 098 kvm.

I årsavgift ingår värme, vatten, bredband och tv-avgift. I årsavgiftsnivå ingår även hushållsel som debiteras enligt individuell mätning.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus övriga intäkter som är av engångskaraktär (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året, redovisas enbart om mer än 1 överlåten lägenhet. Under året har 1 lägenhet överlåtits.

Föreningen hade 19 medlemmar vid räkenskapsårets slut.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

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

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	14 300 010	1 374 990	1 574 582	-1 339 665	-21 840
Disposition enligt stämmobeslut				-21 840	21 840
Från fond för yttre underhåll			-193 344	193 344	
Till fond för yttre underhåll			482 000	-481 999	
Årets resultat					51 588
Vid årets slut	14 300 010	1 374 990	1 863 238	-1 650 160	51 588

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	51 588	-21 840
Från fond för yttre underhåll*	193 344	214 736
Till fond för yttre underhåll**	-482 000	-573 000
Resultat efter disposition av underhåll	-237 068	-380 104

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 650 160,00
Årets resultat	51 587,97
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-1 598 572,03

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	1 164 964	1 107 116
Övriga rörelseintäkter	2	140 634	55 873
Summa rörelseintäkter		1 305 598	1 162 989
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-784 434	-753 016
Övriga externa kostnader	4	-72 002	-75 185
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-254 119	-254 119
Summa rörelsekostnader		-1 110 555	-1 082 320
Rörelseresultat		195 043	80 669
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 050	1 579
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 505	-104 088
Summa finansiella poster		-143 455	-102 509
Resultat efter finansiella poster		51 588	-21 840
Resultat före skatt		51 588	-21 840
Årets resultat		51 588	-21 840

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		25 086 129	25 340 248
Summa materiella anläggningstillgångar		25 086 129	25 340 248
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterbolag		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		25 086 629	25 340 748
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		939	2 388
Övriga fordringar	6	956 278	894 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	10 807	5 367
Summa kortfristiga fordringar		968 024	902 038
Summa omsättningstillgångar		968 024	902 038
SUMMA TILLGÅNGAR		26 054 653	26 242 786



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		15 675 000	15 675 000
Fond för yttre underhåll		1 863 238	1 574 582
Summa bundet eget kapital		17 538 238	17 249 582
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-1 650 160	-1 339 665
Årets resultat		51 588	-21 840
Summa fritt eget kapital		-1 598 572	-1 361 505
Summa eget kapital		15 939 666	15 888 077
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	6 330 500	6 949 500
Summa långfristiga skulder		6 330 500	6 949 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 509 000	3 054 000
Leverantörsskulder		49 520	180 423
Aktuella skatteskulder		2 557	2 798
Övriga skulder		1 852	532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	221 559	167 456
Summa kortfristiga skulder		3 784 488	3 405 209
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 054 654	26 242 786

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	51 588	-21 840
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	254 119	254 119
	<u>305 707</u>	<u>232 279</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	305 707	232 279
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	24 377	-36 065
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-75 720	100 849
Kassaflöde från den löpande verksamheten	254 364	297 063
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-164 000	-164 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-164 000	-164 000
Årets kassaflöde	90 364	133 063
Likvida medel vid årets början	822 749	689 686
Likvida medel vid årets slut	913 113	822 749

NOTER

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av enligt en progressiv plan. Från och med 2015 års bokslut är avskrivningsplanen rak och på 120 år räknat från föreningens byggår 1999. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
- Byggnader	Rak	120 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 21,4% 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	929 233	896 376
Hyror	188 268	180 532
Debiterad elförbrukning IMD	47 463	30 208
Summa	1 164 964	1 107 116

I årsavgift ingår vatten, värme, bredband och tv-avgift.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Elbilsladdning	6 894	-
Övriga intäkter	133 740	55 873
Summa	140 634	55 873

Under 2024 har föreningen fått försäkringsersättning på 90 050 kr för fasadåterställning. Kostnaden för detta ärende är bokat 2023 med 114 595 kr.

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
El	127 859	90 586
Uppvärmning	154 460	135 032
Vatten	38 526	32 280
Renhållning	38 229	43 257
Fastighetsservice	59 982	75 891
Försäkring	17 721	15 696
Kommunikation	34 865	39 160
Löpande underhåll	87 367	74 750
Planerat underhåll	193 344	214 736
Fastighetsavgift/-skatt	32 081	31 628
Summa	784 434	753 016

Fastighetsavgift/-skatt

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Fastighetsavgift	32 081	31 628
Summa	32 081	31 628

Fastigheten är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna.

För Brf Neptun beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet per lägenhet. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Juridiska kostnader	-	1 325
Arvode extern revisor	9 365	9 242
Förvaltningskostnader	52 209	52 874
Medlemsverksamhet	10 428	11 744
Summa	72 002	75 185

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	27 696 748	27 696 748
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	27 696 748	27 696 748
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 047 200	-2 793 081
Årets avskrivningar	-254 119	-254 119
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 301 319	-3 047 200
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	690 700	690 700
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	690 700	690 700
Utgående redovisat värde byggnader och mark	25 086 129	25 340 248
varav byggnader	24 395 429	24 649 548
varav mark	690 700	690 700

Inventarier, verktyg och installationer

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 200	6 200
Årets anskaffningar, laddstolpar	-	179 778
Bidrag laddstolpar Naturvårdsverket.	-	-91 188
Inbetalning från medlemmar laddstolpar	-	-88 590
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 200	6 200
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 200	-6 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 200	-6 200
Utgående redovisat värde	-	-

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	17 000 000	8 000 000	25 000 000
Hyreshus lokaler	1 139 000	276 000	1 415 000
Summa	18 139 000	8 276 000	26 415 000

Not 6 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	43 165	71 534
Avräkning HSB NV Skåne	913 113	822 749
Summa	956 278	894 283

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Kabel-tv avgift sep	2 280	-
Fastighetsförsäkring sep-dec	6 177	5 367
Underhållsplan sep-dec	2 351	-
Summa	10 808	5 367

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-08-31	2023-08-31
Stadshypotek	4,32%	2024-12-01	2024-12-01	390 000	400 000
Stadshypotek	3,62%	2026-01-30	2026-01-30	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	0,89%	2025-09-30	2025-09-30	2 335 000	2 395 000
Stadshypotek	0,94%	2024-10-30	2024-10-30	2 965 000	2 965 000
Stadshypotek	1,48%	2026-03-01	2026-03-01	1 649 500	1 743 500
Summa				9 839 500	10 003 500
Avgår kortfristig del				3 509 000	3 054 000

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 9 019 500 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	12 200 000	12 200 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	12 200 000	12 200 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetalda avgifter och hyror	92 901	88 683
Räntekostnader lån	23 532	15 072
Planerat underhåll	38 641	-
Renhållning	40 000	41 000
Arvode BoRevision	10 000	10 000
El och värme	16 485	12 701
Summa	221 559	167 456

Digital underskrifter

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

Harald Hauff

Elsa Warkander

Eva Åkesson Gath

Jan Bjerler

Crister Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Alexandra Ong
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557534495033

Dokument

209 Neptun Årsredovisning 2024 digital sign.pdf
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2024-12-17 14:25:33 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2024-12-20 13:21:27 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Harald Hauff (HH)
harald.hauff@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HARALD HAUFF"
Signerade 2024-12-17 15:47:34 CET (+0100)

Elsa Warkander (EW)
elsa.warkander@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELSA WARKANDER"
Signerade 2024-12-17 16:51:16 CET (+0100)

Eva Åkesson Chrintz-Gath (EÅC)
eva.gath34@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA
ÅKESSON CHRINTZ-GATH"
Signerade 2024-12-17 15:35:03 CET (+0100)

Jan Bjerler (JB)
jan.671199@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
BJERLER"
Signerade 2024-12-20 11:31:16 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557534495033

Crister Bengtsson (CB)
crilleojarl@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CRISTER BENGTTSSON"
Signerade 2024-12-17 21:17:19 CET (+0100)

Alexandra Ong (AO)
alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var *"KA
MAN ALEXANDRA ONG"*
Signerade 2024-12-20 13:21:27 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 Neptun i Helsingborg, org.nr. 769603-5737

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

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.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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.
- 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.
- 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.
- 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 Neptun i Helsingborg för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Helsingborg

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
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."

KA MAN ALEXANDRA ONG

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: d2288dd44dc1fa[...]cfffbbdcdf1dff

IP: 31.211.xxx.xxx

2024-12-20 12:21:02 UTC



Penneo dokumentnyckel: 41HG1-P68WO-T14VW-QPNQH-ILJW5-YNICO

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 tidsstäplat 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>**

ANTECKNINGAR

[illegible]

[illegible]

[illegible]

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