



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 Gustav Adolf i Helsingborg, 716406-7709 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten, inklusive marken, Ryssland Västra 14 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och ligger på Församlingsgatan 2-4, Södra Tvärgatan 2-8 samt Hantverkaregatan 29.

Inflyttning skedde under åren 1978-1979. Föreningen har 54 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 4 017,5 kvm samt 12 hyresrättslokaler om totalt 172 kvm.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 Rum och kök: 8 st
- 2 Rum och kök: 12 st
- 3 Rum och kök: 27 st
- 4 Rum och kök: 6 st
- 5 Rum och kök: 1 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret


Underhåll

Fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skåne samt styrelsen under året. Föreningen har sedan 2022 en underhåll- och investeringsplan från HSB Skåne. Underhållsplanen har uppdaterats under räkenskapsåret.

Under året har följande underhållsåtgärder gjorts:

- Renovering av övernattingslägenhet har slutförts.
- Målning av trapphus, byte av armaturer och ny eldragnig.
- Målning av källare och soprum.

För de närmsta tio åren planeras följande:

- Stambyte eller relining planeras genomföras om några år. Stambyte innebär att tappvatten- och avloppsledningar byts ut. Arbetet innebär som regel bland annat att tät- och ytskikt i badrummet måste öppnas upp. Det leder i sin tur till att samtliga badrum behöver återställas och renoveras till god standard i samband med stambytet. Stambytet berör även kök och eventuell gästtoalett. Bostadsrättshavare rekommenderas att vara återhållsamma med investeringar i kök och badrum och kommunicera med styrelsen innan sådana åtgärder genomförs. Den som genomför investeringar/förändringar i badrum och/eller kök efter att denna information givits kan inte räkna med ekonomisk kompensation för sina nedlagda kostnader.
- Fönsterbyte.
- Fasadrenovering. 

Ekonomi

Årets resultat blev 301 372 kr, jämfört med -32 293 kr förra året. Se noter för detaljer.
Den 1 oktober 2023 höjdes årsavgiften med 3 % och den 1 oktober 2024 höjs avgiften med 3 %.

Föreningsfrågor

Föreningsstämma hölls den 22 februari 2024.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Anja Toth, ordförande
Robert Svensson, vice ordförande
Alexandra Nielsen

Revisorer

Revisor har varit Senad Veliu, vald på föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Övrigt

Fastighetservice har utförts av Alexandra Aksamska.

Utveckling av föreningens verksamhet

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 64. 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)	3 046	2 901	2 867	2 766
Resultat efter finansiella poster (tkr)	301	-32	587	277
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	183	205	543	194
Soliditet (%)	80%	87%	83%	84%
Årsavgift (kr/kvm)	752	730	708	683
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97%	99%	-	-
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	242	187	200	191
Skuldsättning (kr/kvm)	579	316	-	-
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	604	330	-	-
Sparande (kr/kvm)	182	172	-	-
Räntekänslighet i %	0,8%	0,5%	0,5%	0,6%
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	11 650	14 313	15 844	13 272

Från och med 2024 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Med undantag av årsavgiften och skuldsättning upplåten med bostadsrätt beräknas nyckeltalen (kr/kvm) utifrån totalytan på 4 189 kvm.

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

Resultat efter disposition tar hänsyn till planerade underhållskostnader enligt underhållsplan.

Årsavgiften är exklusive hushållsel.

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 per kvm för sålda bostadsrätter under året.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgiften behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir 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%

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	998 400		1 868 820	9 407 189	-32 293
Disposition enligt stämmobeslut				-32 293	32 293
Till fond för yttre underhåll			118 000	-118 000	
Från fond för yttre underhåll			-	-	
Årets resultat					301 372
Vid årets slut	998 400		1 986 820	9 256 896	301 372

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	301 372	-32 293
Från fond för yttre underhåll*	-	344 473
Till fond för yttre underhåll**	-118 000	-107 000
Resultat efter disposition av underhåll	183 372	205 180

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	9 256 896
Årets resultat	301 372
Balanseras i ny räkning	9 558 267

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	3 045 514	2 900 906
Övriga rörelseintäkter		70 629	19 211
Summa rörelsens intäkter		3 116 143	2 920 117
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 374 855	-1 287 709
Planerat underhåll		-	-344 473
Övriga externa kostnader	3	-216 730	-228 726
Personalkostnader och arvoden	4	-673 051	-640 565
Avskrivningar		-491 200	-409 381
Summa rörelsens kostnader		-2 755 836	-2 910 854
Rörelseresultat		360 307	9 263
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 530	1 666
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 465	-43 222
Summa finansiella poster		-58 935	-41 556
Resultat efter finansiella poster		301 372	-32 293
Årets resultat		301 372	-32 293

CR

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	14 114 872	13 161 066
Pågående nyanläggningar	6	-	246 563
Summa materiella anläggningstillgångar		14 114 872	13 407 629
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		14 115 372	13 408 129
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	-
Övriga fordringar		7 704	17 225
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 443 047	671 684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 569	27 746
Summa kortfristiga fordringar		1 486 320	716 655
Kassa och bank	8	7 189	4 802
Summa omsättningstillgångar		1 493 509	721 457
SUMMA TILLGÅNGAR		15 608 881	14 129 586

CF

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>			
Insatser		998 400	998 400
Fond för yttre underhåll		1 986 820	1 868 819
Summa bundet eget kapital		2 985 220	2 867 219
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		9 256 895	9 407 189
Årets resultat		301 372	-32 293
Summa fritt eget kapital		9 558 267	9 374 896
Summa eget kapital		12 543 487	12 242 115
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	2 425 000	1 325 000
Leverantörsskulder		18 492	35 603
Aktuella skatteskulder		11 710	13 398
Övriga skulder		15 630	16 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		594 562	496 581
Summa kortfristiga skulder		3 065 394	1 887 471
Summa skulder		3 065 394	1 887 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 608 881	14 129 586

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	301 372	-32 293
Avskrivningar	491 200	409 381
	<u>792 572</u>	<u>377 088</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	792 572	377 088
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1 698	-9 287
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	77 923	-425 076
	<u>872 193</u>	<u>-57 275</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	872 193	-57 275
Investeringsverksamheten		
Pågående nyanläggningar	246 563	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 445 005	-561 388
	<u>-1 198 442</u>	<u>-561 388</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 198 442	-561 388
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 200 000	-
Amortering av låneskulder	-100 000	-100 000
	<u>1 100 000</u>	<u>-100 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 100 000	-100 000
Årets kassaflöde	773 751	-718 663
Likvida medel vid årets början	676 486	1 395 149
Likvida medel vid årets slut	1 450 237	676 486

BR

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	0,94 %
- Om- och tillbyggnader	3,35 %


Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning. 

Not 1 Rörelsens intäkter

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 023 519	2 879 776
Hyror	21 995	21 130
	<u>3 045 514</u>	<u>2 900 906</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	4 580	4 818
Övriga intäkter	66 049	14 393
	<u>70 629</u>	<u>19 211</u>
Summa	3 116 143	2 920 117

Avgifterna höjdes med 3% den 1 januari 2023. Under 2024 har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter.

Övriga avgifter avser avgift för andrahandsupplåtelse. Övriga intäkter innehåller elstöd på 31 381 kr samt återbäring LF och ersättning för sommaraktivitet från HSB.

Not 2 Drift

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Energi	685 123	669 576
Vatten	278 279	111 999
Renhållning	51 562	55 411
Löpande underhåll	156 628	265 513
Fastighetsförsäkring	66 051	58 776
Kommunikation	45 336	39 478
Fastighetsavgift/-skatt	91 876	86 956
Summa	1 374 855	1 287 709

Löpande underhåll avser bland annat reparationer så posten kan variera mycket från år till år. För 2023 ingår kostnad för försäkringsärendet och förklarar skillnaden mellan åren.

Förbrukning av vatten läses av en gång per år. Under räkenskapsår 2023 har föreningen blivit krediterad då den månatliga debiteringen varit för hög. Den största delen av denna kreditering hänförs till räkenskapsår 2022.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Förvaltningskostnader	161 840	145 034
Förluster på fordringar	-	-
Advokatkostnader	-	28 785
Arvode extern revisor	14 000	13 500
Medlemsverksamhet	40 889	41 407
Summa	216 729	228 726

Förluster på fordringar (föregående år) avser intäkter för vidarefakturerade kostnader för dränering, som ej blivit betalda av kund. Är klassade som osäker fordran.

OR

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Lön	376 385	346 295
Styrelse	105 080	75 390
Ersättning utöver styrelsearbete	10 500	32 714
Föreningsvald revisor	7 140	6 140
Övriga arvoden	2 380	5 320
Sociala kostnader	171 566	174 706
Summa	673 051	640 565
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>13 862</i>	<i>28 610</i>

Lön och ersättning utöver styrelsearbete avser främst snöröjning.

Medelantalet anställda

Föreningen har en anställd på vicevärd 50 % samt en anställd städerska på ca 5 %.

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
<i>Ställda Ansvarsförbindelser</i>		
Fastigo	7 368	8 755
Summa	7 368	8 755

Not 5 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	20 653 409	18 265 223
Årets investeringar	1 445 005	2 388 186
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	22 098 414	20 653 409
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 367 174	-8 957 793
Årets avskrivningar	-491 199	-409 381
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 858 373	-9 367 174
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 874 831	1 874 831
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 874 831	1 874 831
Utgående redovisat värde	14 114 872	13 161 066
varav byggnader	12 240 041	11 286 235
varav mark	1 874 831	1 874 831

Från och med 2015 års bokslut skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnader ingick byte entrédörrar och fjärrvärmecentral (2019), takbyte/renovering (2008), kabel-TV (1990), fönsterrenovering (1990) och bastu i källarlokal (1984). Årets investering avser trapphus/källarmålning samt sophus och renovering övernattningslägenhet och föregående års investering avsåg dränering.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	41 000 000	20 000 000	61 000 000
Hyreshus lokaler	115 000	-	115 000
Summa	41 115 000	20 000 000	61 115 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början	246 563	2 073 361
Årets anskaffningar	-	561 388
Överfört till om- och tillbyggnader	-246 563	-2 388 186
Vid årets slut	-	246 563

Pågående nyanläggningar avser renovering av övernattningslägenhet. Dräneringsarbete är slutfört under räkenskapsåret.

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 8 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Swedbank	7 189	4 802
Summa	7 189	4 802

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-08-31	2023-08-31
Stadshypotek	4,54 %	2024-10-30	2024-10-30	1 225 000	1 325 000
Stadshypotek	4,38 %	2024-01-10	2025-01-10	1 200 000	-
Summa				2 425 000	1 325 000

varav kortfristig del 2 425 000 1 325 000

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld likaså den del som ska amorteras kommande räkenskapsår.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 1765 000 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Uttaga fastighetsinteckningar	11 897 500	11 897 500
Varav obelånade	-2 500 000	-4 559 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	9 397 500	7 338 500

GR

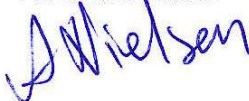
Underskrifter

Helsingborg 2025-01 -21

Anja Toth



Alexandra Nielsen



Robert Svensson



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

Senad Velu
Föreningsvald revisor



Carl Fagergren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gustav Adolf i Helsingborg, org.nr. 716406-7709

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gustav Adolf 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Gustav Adolf 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 21/11 2025
29/11


Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Senad Valiu
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Likviditet

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

Slutligen

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



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne