



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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Skogsfrun i Helsingborg, 716407-2659 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1984. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheterna, inklusive marken, Ägoskiftet 1, Ängsskiftet 1, Skogsskiftet 1, Åkerskiftet 1, Fornskiftet 2 samt Hammarskiftet 1, i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheterna är geografiskt belägna i Helsingborg med adress: Markegångsgatan 2-44, 50-84 samt 88-148.

Första inflyttning skedde under år 1992. Föreningen har 66 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 6 344 m².

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 2 rum & kök, 12 st
- 3 rum & kök, 2 st
- 4 rum & kök, 38 st
- 5 rum & kök, 14 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skånes underhållsavdelning i mars 2024. Underhållsplanen uppdateras kontinuerligt.

Följande större underhållsåtgärder har utförts under året:

- Byte av dörrar och fönster.
- Lagat mindre asfalltsdelar.
- Spolning av dagvattenbrunnar.

Under de närmsta fem till tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- Fortsatt byte av entrédörrar, altandörrar och förräddörrar.
- Asfaltering
- Lagning av frostsakat tegel.
- Fönsterbyte
- Kontroll av avstängningsventiler för vatten och fjärrvärme.
- Byte av dåliga avstängningsventiler efter kontroll.

Ekonomi

Årets resultat blev 574 436 kr, jämfört med 455 542 kr förra året. Den siste augusti 2024 var behållningen på föreningens avräkningskonto 3 965 911 kr. Den 1 oktober 2024 höjdes avgifterna med 2 % och uppgår därefter till ca 972 kr/m².

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har tre bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 103 och vid årets slut 100. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 februari 2024.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Lennart Petersson, ordförande
Peter Malmros
Jonas Christensen
Dragica Stojanovska
Veronica Arvidsson

Revisor har varit Afrodita Cristea från Borevision AB, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Mål för verksamheten

Vi ska arbeta för att skapa förutsättningar för en väl fungerande förening, både ekonomiskt och tekniskt, där ett bra boende står i centrum och där miljö, funktion och trygghet är viktiga hörnpelare.

Målen ska omsättas i handling genom:

- * Löpande information till de boende via nyhetsmail.
- * Arbeta aktivt med underhållsplanering.
- * Arbeta med frågor kring trivsel, trygghet och "första intrycket"
- * Arbeta med frågor rörande driftoptimering
- * Individuellt ansvar från de boende

Information och aktiviteter

Vi har löpande genom mejl informerat de boende om vad som sker i föreningen.

Den 26/5 hade föreningen en trivseldag där deltagarna tillsammans hjälpte till att göra området fint och trevligt.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	6 050	5 929	5 821	5 821
Resultat efter finansiella poster, tkr	574	456	1 403	1 029
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	442	447	1 109	979
Soliditet, %	33	32	29	30
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	953	935	916	916
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter, %	99	-	-	-
Energikostnad el, värme, VA, kr/kvm	163	149	137	135
Skuldsättning, kr/kvm	6 022	6 263	6 504	5 879
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	6 022	-	-	-
Räntekänslighet, %	6	7	7	6
Sparande, kr/kvm	462	-	-	-
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	18 539	22 158	19 337	18 994

Från och med 2024 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Med undantag av årsavgiften beräknas nyckeltalen (kr/kvm) utifrån totalytan på 6 344 kvm. Hushållsel ingår inte i årsavgiften.

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

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 %

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll.

Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	3 604 006		3 436 562	10 956 136	455 542
Disposition enligt stämmobeslut				455 542	-455 542
Från fond för yttre underhåll			-187 371	187 371	
Till fond för yttre underhåll			320 000	-320 000	
Årets resultat					574 436
Vid årets slut	3 604 006		3 569 191	11 279 049	574 436

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	574 436	455 542
Från fond för yttre underhåll*	187 371	291 162
Till fond för yttre underhåll**	-320 000	-300 000
Resultat efter disposition av underhåll	441 807	446 704

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	11 279 049
Årets resultat	574 436
Balanseras i ny räkning	11 853 485

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

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	6 049 549	5 929 399
Övriga rörelseintäkter	2	26 169	37 237
Summa rörelsens intäkter		6 075 718	5 966 636
Rörelsens kostnader			
Drift	3	-2 354 027	-2 235 173
Planerat underhåll		-187 371	-291 162
Övriga externa kostnader	4	-209 151	-212 507
Personalkostnader och arvoden	5	-110 129	-98 570
Avskrivningar		-2 167 546	-2 167 546
Summa rörelsens kostnader		-5 028 224	-5 004 958
Rörelseresultat		1 047 494	961 678
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		58 422	7 287
Räntekostnader och liknande resultatposter		-531 480	-513 423
Summa finansiella poster		-473 058	-506 136
Resultat efter finansiella poster		574 436	455 542
Årets resultat		574 436	455 542

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		52 204 062	54 319 734
Inventarier, verktyg och installationer		155 625	207 500
Pågående nyanläggningar		1 651 970	1 432 345
Summa materiella anläggningstillgångar		54 011 657	55 959 579
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		54 012 157	55 960 079
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		45 015	38 350
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		3 965 911	2 845 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 286	43 158
Summa kortfristiga fordringar		4 078 212	2 927 451
Summa omsättningstillgångar		4 078 212	2 927 451
SUMMA TILLGÅNGAR		58 090 369	58 887 530

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		3 604 006	3 604 006
Fond för yttre underhåll		3 569 191	3 436 562
Summa bundet eget kapital		7 173 197	7 040 568
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 279 049	10 956 136
Årets resultat		574 436	455 542
Summa fritt eget kapital		11 853 485	11 411 678
Summa eget kapital		19 026 682	18 452 246
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	35 785 779	37 237 579
Summa långfristiga skulder		35 785 779	37 237 579
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	2 416 556	2 494 778
Leverantörsskulder		165 443	49 703
Aktuella skatteskulder		59 523	44 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		636 386	608 933
Summa kortfristiga skulder		3 277 908	3 197 705
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 090 369	58 887 530

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	574 436	455 542
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	2 167 546	2 167 546
	<u>2 741 982</u>	<u>2 623 088</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 741 982	2 623 088
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-30 793	-28 076
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	158 426	-1 847 839
	<u>2 869 615</u>	<u>747 173</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 869 615	747 173
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad	-	-2 815 120
Pågående byggnadsverksamhet	-227 848	-579 880
Kostnadsfört som underhåll	8 223	-
	<u>-219 625</u>	<u>-3 395 000</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-219 625	-3 395 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 530 022	-1 531 800
	<u>-1 530 022</u>	<u>-1 531 800</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 530 022	-1 531 800
Årets kassaflöde	1 119 968	-4 179 627
Likvida medel vid årets början	2 845 943	7 025 570
Likvida medel vid årets slut	3 965 911	2 845 943

Noter

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	1,56
- Inventarier	10 & 20

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.

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. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår till 20 544 219 kr.

Nedskrivning 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 Nettoomsättning

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Årsavgifter bostäder	6 038 349	5 919 999
Hyror	11 200	9 400
Summa	6 049 549	5 929 399

I årsavgiften ingår värme, vatten och TV-avgift.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Övriga avgifter	6 680	9 980
Övriga intäkter	19 489	27 257
Summa	26 169	37 237

Övriga avgifter avser tvättpolletter. Övriga intäkter avser ersättning från Öresundskraft samt återbäring från Länsförsäkringar. Föregående år fick föreningen 25 763 kr i elstöd och har redovisats i posten övriga intäkter.

Not 3 Drift

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Energi	100 109	134 223
Uppvärmning	610 441	563 364
Vatten	321 572	249 055
Renhållning	165 230	172 768
Fastighetsservice	243 181	228 871
Försäkring	94 936	84 236
Kommunikation	43 194	42 257
Löpande underhåll	165 764	159 221
Fastighetsavgift/-skatt	609 600	601 178
Summa	2 354 027	2 235 173

I fastighetsservice ingår även fastighetsförvaltning.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Förvaltningskostnader	158 574	164 020
Konsultkostnader	6 563	-
Medlemsverksamhet	44 014	48 487
Summa	209 151	212 507

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	1 500	1 000
Styrelsearvoden	89 250	72 450
Övriga arvoden	-4 000	4 000
Sociala avgifter	23 379	21 120
Summa	110 129	98 570

Arvode till styrelsen avser perioden mars 2023 - februari 2024. Ingen reservation har gjorts för perioden efter stämman till årets slut. Ingen utbetalning har skett under året till valberedning och ingen reservation är gjord i bokslutet.

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret eller föregående år.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	72 563 086	65 590 117
Årets investeringar	-	6 972 969
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	72 563 086	72 563 086
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 459 352	-20 343 681
Årets avskrivningar	-2 115 672	-2 115 671
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 575 024	-22 459 352
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 216 000	4 216 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 216 000	4 216 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	52 204 062	54 319 734

Från och med räkenskapsår 2018 redovisar föreningen enligt K3-regelverket och skriver av byggnaderna enligt en komponentindeldad avskrivningsplan. Föregående års investering avser målning av träfasader samt byte av rötskadat trä.

Investeringar tidigare år:

- Byte av takfönster (2018)
- Byte garageportar (2019)
- Byte frostsprängd tegel (2021)
- Byte värmeväxlare (2021)
- Målning/byte av träfasader (2023)

Taxeringsvärden på fastigheter

<i>Hustyp</i>	<i>Byggnad</i>	<i>Mark</i>	<i>Totalt</i>
Småhus	60 680 000	49 712 000	110 392 000
Summa	60 680 000	49 712 000	110 392 000

Pågående nyanläggning

	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
Vid årets början	1 432 345	5 010 314
Årets anskaffningar målningsprojekt	-	2 815 120
Årets anskaffningar installation ladduttag	116 475	-
Årets anskaffningar, fönster, förråd, ytterdörrar	111 373	579 880
Överfört till byggnader, målningsprojekt	-	-6 972 969
Kostnadsfört som underhåll	-8 223	-
Vid årets slut	1 651 970	1 432 345

Byte av fönster och dörrar kommer fortsätta efter räkenskapsårets slut och slutkostnaden beräknas bli ca 2 Mkr och beräknas bli klart våren 2025. Under året har föreningen påbörjat installation av laddstolpar med fyra uttag. Installationen beräknas slutföras under hösten 2024.

Inventarier, verktyg och installationer

	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	542 783	542 783
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	542 783	542 783
Ingående ackumulerade avskrivningar	-335 283	-283 408
Årets avskrivningar	-51 875	-51 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	-387 158	-335 283
Utgående redovisat värde	155 625	207 500

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-08-31	2023-08-31
Stadshypotek	0,96 %	2026-09-30	2026-09-30	3 809 920	4 129 920
Stadshypotek	0,92 %	2027-09-30	2027-09-30	4 707 700	4 874 500
Swedbank hypotek	1,26 %	2025-11-25	2025-11-25	4 160 000	4 360 000
Stadshypotek	0,91 %	2028-09-30	2028-09-30	6 490 000	6 690 000
Stadshypotek	1,19 %	2026-12-30	2026-12-30	1 512 500	1 562 500
Swedbank hypotek	0,85 %	2023-09-25	2023-09-25	-	1 042 978
Stadshypotek	1,16 %	2026-01-30	2026-01-30	4 887 500	4 937 500
Swedbank hypotek	1,36 %	2027-11-25	2027-11-25	6 966 209	7 166 209
Stadshypotek	2,45 %	2030-03-30	2030-03-30	4 703 750	4 968 750
Stadshypotek	4,90 %	2024-09-30	2024-09-30	964 756	-
Summa				38 202 335	39 732 357
Avgår kortfristig del				2 416 556	2 494 778
Varav långfristig del				35 785 779	37 237 579

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 30 743 335 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	63 988 000	63 988 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	63 988 000	63 988 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Extrastämma har ägt rum i november 2024 med anledning av att ta ett första beslut om att anta nya stadgar.

Digitala underskrifter

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

Helsingborg

Lennart Petersson

Jonas Christensen

Peter Malmros

Veronica Arvidsson

Dragica Stojanovska

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

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Verifikat

Transaktion 09222115557534643177

Dokument

204 Skogsfrun ÅR 2024 digital sign.pdf
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2024-12-18 16:50:19 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2024-12-20 12:27:17 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Lennart Petersson (LP)
lennart@iaofredde.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENNART PETERSSON"
Signerade 2024-12-18 17:44:09 CET (+0100)

Jonas Christensen (JC)
christensenjonas028@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS LEO BANG CHRISTENSEN"
Signerade 2024-12-19 19:53:33 CET (+0100)

Peter Malmros (PM)
peter.malmros.pm@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER MALMROS"
Signerade 2024-12-19 17:43:02 CET (+0100)

Dragica Stojanovska (DS)
Dragica_najdovska@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DRAGICA STOJANOVSKA"
Signerade 2024-12-18 20:46:09 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557534643177

Veronica Arvidsson (VA)
arvidssonveronica@hotmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VERONICA ARVIDSSON"
Signerade 2024-12-19 15:22:47 CET (+0100)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2024-12-20 12:27:17 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 Skogsfrun i Helsingborg, org.nr. 716407-2659

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

PENNEO

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

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

AFRODITA DORINA CRISTEA

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 26df75eb870fe7[...]175c6596e67da

IP: 83.185.xxx.xxx

2024-12-20 11:26:22 UTC



Penneo dokumentnyckel: Z0U5F-PV4BN-S005A-1ZGBQ-PJSH4-PGT44

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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

ORDLISTA

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Likviditet

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

Slutligen

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

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne