



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 Oxen i Helsingborg, 716407-2642 upprättande av årsredovisning för föreningens verksamhet räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Oxen 2 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Föreningen har sitt säte i Helsingborg. Fastigheten ligger i Helsingborg på Övre Nytorgsgatan 87 A-D.

Fastigheten är byggd 1947 och ombildades 1986. I och med ombildningen skedde en totalrenovering med nya stammar för vatten och avlopp samt el. Även hissar installerades. Föreningen har 30 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 1 635 kvm.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum och kök:	6 st
1,5 rum och kök:	4 st
2 rum och kök:	10 st
3 rum och kök:	8 st
4 rum och kök:	2 st

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fastighetsbesiktning har utförts av WSP Sverige, Tak och fasad 2023-06-15 och föreningens underhållsplan uppdaterades 2024-04-29.

Under året har inga åtgärder genomförts.

De närmaste 10 åren planeras följande underhållsåtgärder:

- säkerhetsdörrar
- takpannor
- fasadrenovering

Ekonomi

Notera att beloppen nedan är avrundade till jämna tusental.

Årets resultat blev 400 000 kr, jämfört med 298 000 kr förra året.

Resultat efter disposition av underhåll blev 264 000 kr, jämfört med 257 000 kr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den 31 augusti 2024 var behållningen ca 976 000 kr.

Föreningen har en fordran på en boende efter att de åtgärdat brister i lägenheten som bostadsrättshavaren är ansvarig för, parterna är överens om en plan för återbetalning och skulden kommer att regleras under de kommande åren (not 6).

Årsavgifterna höjdes 1 oktober 2023 med 3 % och 1 oktober 2024 höjs avgifterna med 3 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-15.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ulla Engström, ordförande
Hanna Engkvist
Joacim Olsson
Tobias Lilja
Tommy Lilja
Reza Rezaei

Revisorer

Platsen är vakant och valberedningen fick i uppdrag att arbeta med frågan vid föreningsstämman. Vald revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 37, varav 30 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 151	2 090	2 051	2 029
Resultat efter finansiella poster (tkr)	400	298	466	15
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	264	257	542	408
Soliditet (%)	36%	32%	30%	27%
Årsavgift (kr/kvm)	1 316	1 278	1 254	1 240
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96%	99%		
Energikostnad el, värme, VA (kr/kvm)	250	246	-	-
Skuldsättning (kr/kvm)	4 466	4 631	-	-
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	4 466	4 631	-	-
Sparande (kr/kvm)	450	458	-	-
Räntekänslighet i %	3,4%	3,6%	3,8%	4%
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	15 068	12 702	12 347	11 800

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 1 635 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

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	692 005	228 202	287 206	2 373 570	298 150
Disposition enligt stämmobeslut				298 150	-298 150
Till fond för yttre underhåll			136 000	-136 000	
Från fond för yttre underhåll				-2	
Årets resultat					400 134
Vid årets slut	692 005	228 202	423 206	2 535 718	400 134

Tilläggsupplysning till resultaträkning

	2024	2023
Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:		
Årets resultat	400 134	298 150
Från fond för yttre underhåll*	-	67 360
Till fond för yttre underhåll**	-136 000	-109 000
Resultat efter disposition av underhåll	264 134	256 510

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 535 719,00
Årets resultat	400 134,64
Balanseras i ny räkning	2 935 853,64

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	1		
Nettoomsättning		2 151 402	2 090 279
Övriga rörelseintäkter		87 493	22 094
Summa rörelsens intäkter		2 238 895	2 112 373
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 015 860	-941 204
Planerat underhåll		-	-67 360
Övriga externa kostnader	3	-204 056	-194 079
Personalkostnader och arvoden	4	-78 014	-62 707
Avskrivningar		-383 659	-383 659
Summa rörelsens kostnader		-1 681 589	-1 649 009
Rörelseresultat		557 306	463 364
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 910	5 643
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 082	-170 859
Summa finansiella poster		-157 172	-165 216
Resultat efter finansiella poster		400 134	298 148
Årets resultat		400 134	298 150

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	10 594 194	10 976 875
Inventarier, verktyg och installationer		1 956	2 934
Summa materiella anläggningstillgångar		10 596 150	10 979 809
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 596 650	10 980 309
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 059	438
Övriga fordringar	6	343 632	8 295
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		976 275	1 203 194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 601	29 935
Summa kortfristiga fordringar		1 354 567	1 241 862
Summa omsättningstillgångar		1 354 567	1 241 862
SUMMA TILLGÅNGAR		11 951 217	12 222 171

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		692 005	692 005
Upplåtelseavgifter		228 202	228 202
Fond för yttre underhåll		423 206	287 206
Summa bundet eget kapital		1 343 413	1 207 413
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 535 719	2 373 570
Årets resultat		400 134	298 150
Summa fritt eget kapital		2 935 853	2 671 720
Summa eget kapital		4 279 266	3 879 133
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	7 032 125	7 302 125
Summa långfristiga skulder		7 032 125	7 302 125
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	270 000	270 000
Leverantörsskulder		65 865	481 822
Aktuella skatteskulder		4 768	3 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		299 193	285 554
Summa kortfristiga skulder		639 826	1 040 914
Summa skulder		7 671 951	8 343 039
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 951 217	12 222 172

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	400 134	298 150
Avskrivningar	383 659	383 658
	<u>783 793</u>	<u>681 808</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	783 793	681 808
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-339 625	29 607
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-401 087	384 738
Kassaflöde från den löpande verksamheten	43 081	1 096 153
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar, om-/tillbyggnader	-	-800 033
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-800 033
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-270 000	-270 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-270 000	-270 000
Årets kassaflöde	-226 919	26 120
Likvida medel vid årets början	1 203 194	1 177 074
Likvida medel vid årets slut	976 275	1 203 194

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.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
- Byggnader	2,25%
- Om- och tillbyggnader	5%

Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

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

Not 1 Rörelsens intäkter

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 151 402	2 090 279
	2 151 402	2 090 279
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	20 870	16 662
Övriga intäkter	66 623	5 432
	87 493	22 094
Summa	2 238 895	2 112 373

I årsavgifterna ingår värme, VA och tv. Årsavgifterna höjdes med 3 % per 1 oktober 2023.

Övriga intäkter innehåller elstöd och återbäring från LF samt aktivitetsersättning från HSB.

Not 2 Drift

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Energi	127 588	138 640
Uppvärmning	176 002	180 202
Vatten	105 858	83 794
Renhållning	63 859	52 156
Löpande underhåll	194 439	162 142
Fastighetsservice	252 611	234 087
Fastighetsförsäkring	25 271	22 873
Kommunikation	21 332	19 640
Fastighetsavgift/-skatt	48 900	47 670
Summa	1 015 860	941 204

Fastighetsavgift och skatt

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Fastighetsavgift	48 900	47 670
Summa	48 900	47 670

Föreningens fastighet 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 föreningen beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Förvaltningskostnader	106 879	117 946
Konsultkostnader	57 644	33 917
Lagsökningskostnader	1 195	3 482
Arvode extern revisor	14 000	10 625
Medlemsavgifter	24 338	24 073
Summa	204 056	190 043

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Styrelse	57 300	52 500
Föreningsvald revisor	5 730	-10 577
Övriga arvoden	2 865	5 040
Sociala kostnader	12 119	15 744
Summa	78 014	62 707

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen & föreningsvald revisor med ett prisbasbelopp.
Tidigare reservationer av revitionsarvode bortbokad pga vakant plats.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	14 982 477	14 182 444
Årets investeringar	-	800 033
Årets avyttringar/utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	14 982 477	14 982 477
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 140 602	-3 757 922
Årets avskrivningar	-382 681	-382 681
Årets återföring avskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 523 283	-4 140 603
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	135 000	135 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	135 000	135 000
Utgående redovisat värde	10 594 194	10 976 874
varav byggnader	10 459 194	10 841 875
varav mark	135 000	135 000

Föreningen skriver av byggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3).

I tidigare om- och tillbyggnader ingick följande:

- Utemiljö, plattläggning & asfalt 2023
- Hissinstallation 2022
- Värmeväxlare 2020
- Passagesystem 2018
- Källardörrar 2017
- Klinkerbeläggning i källare 2009
- Värmeanläggning 2006
- Anläggning utemiljö (boulebana) 2005
- Ombyggnad daghemslokal 1993

Pågående nyanläggning

	2024-08-31	2023-08-31
Årets anskaffningar	-	-
Vid årets slut	-	-

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	18 200 000	8 000 000	26 200 000
Summa	18 200 000	8 000 000	26 200 000

Not 6 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	54 283	8 295
Övriga kortfristiga fordringar	289 349	-
Summa	343 632	8 295

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-08-31	2023-08-31
Stadshypotek	3,95%	2027-09-01	2027-09-01	3 357 300	3 417 300
SEB	0,72%	2025-11-28	2025-11-28	2 382 325	2 542 325
Swedbank Hypotek	0,99 %	2026-09-25	2026-09-25	1 562 500	1 612 500
Summa				7 302 125	7 572 125

varav kortfristig del 270 000 270 000

varav långfristig del 7 032 125 7 302 125

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom de som ska amorteras det kommande året.

Lån från Stadshypotek är omlagt per 2022-09-01 till en ränta på 3,95%, ny bindningstid 2027-09-01.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 6 492 125 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
Uttagna fastighetsinteckningar	12 059 000	12 059 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	12 059 000	12 059 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Kommentar till not 6, övriga kortfristiga skulder,

Ca 60 % av skulden reglerades i november 2024 och resterande kommer att regleras inom de närmsta åren, säkerhet för åtagandet är pantsättning av bostadsrätten tills skulden är till fullo reglerad.

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg,

Ulla Engström

Tobias Lilja

Joacim Olsson

Hanna Engkvist

Tommy Lilja

Reza Rezai

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift.

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557534321176

Dokument

194 Oxen Årsredovisning 2024 digital sign.pdf

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2024-12-16 08:11:44 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-12-17 16:10:59 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Ulla Engström (UE)

ulla.b.eng@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ULLA ENGSTRÖM"

Signerade 2024-12-16 09:04:02 CET (+0100)

Tommy Lilja (TL1)

lilja.tommy@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMMY LILJA"

Signerade 2024-12-16 15:20:42 CET (+0100)

Hanna Engkvist (HE)

h.m.m.engkvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANNA MARGIT MARTINE ENKVIST"

Signerade 2024-12-16 22:26:56 CET (+0100)

Joacim Olsson (JO)

jocke_olsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOACIM OLSSON"

Signerade 2024-12-17 12:28:51 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557534321176

Tobias Lilja (TL2)
lilja.tobias94@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOBIAS LILJA"
Signerade 2024-12-16 20:00:32 CET (+0100)

Reza Rezai (RR)
rezarezai.hbg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"REZA REZAI"
Signerade 2024-12-17 08:49:52 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2024-12-17 16:10:59 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 Oxen i Helsingborg, org.nr. 716407-2642

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Oxen 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 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.

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 Oxen 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: 81.170.xxx.xxx

2024-12-17 15:06:50 UTC



Penneo dokumentnyckel: IICL4-4GLKE-1MPNB-OLZBG-MH8JC-XZS03

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]

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne