



# 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](https://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](https://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Gustavslund i Helsingborg, 769630-2129 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades år 2015. Föreningen har sitt säte i Helsingborg. Föreningen äger fastigheterna, inklusive marken, Gården 1 och Stataren 1 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter. Adress är Mårtentorpsgatan 45-141 udda nummer.

Inflyttning skedde under maj 2017. Föreningen har 49 bostadsrättslägenheter i radhusform med en totalyta på 4 823 m<sup>2</sup>.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 20 enplanshus om 4 rok på 97 kvm
- 29 tvåplanshus om 4 rok på 99 kvm

Mellan husen löper gångstråk och varje bostad har en egen liten uteplats i anslutning till entrén samt en trädgårdstappa av varierande storlek på baksidan. För att skapa ett grönt kvarter har husen också försetts med sedumtak. Området är helt bilfritt. Det finns gemensam parkering i anslutning till bostäderna.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### *Underhåll*

Den senaste fastighetsbesiktningen gjordes i april 2022 av företaget Byggadministration Harald Olsson AB. Föreningens underhållsplan uppdaterades i december 2023.

Föreningen har inte haft några större underhåll under året. Närmast planerar styrelsen målning av fasaderna.

### *Ekonomi*

Årets resultat blev cirka -381 000 kr, jämfört med cirka -396 000 kr förra året.

Den 1 oktober 2023 höjdes årsavgiften med 3%. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 4% per den 1 oktober 2024.

### *Föreningsfrågor*

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 februari 2024.

Vid räkenskapsårets slut var styrelsens ledamöter Maria Ramelius (ordförande), Marie-Louise Gullberg, Håkan Mei och Gustav Johnsson.

Revisorer har varit Alma Softic, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

## Utveckling av föreningens verksamhet

### Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 86 medlemmar varav 50 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

### Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning (tkr)	2 747	2 671	2 624	2 556
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-381	-396	-154	-213
Soliditet (%)	68 %	67 %	66 %	66 %
Årsavgift (kr/kvm)	554	539	528	515
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96%			
Energi el, värme & vatten (kr/kvm)	49			
Skuldsättning (kr/kvm)	9 381	9 680	10 189	10 269
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	9 381			
Sparande (kr/kvm)	249			
Räntekänslighet %	16,9%			
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	-	40 596	38 879	33 750

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

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. Kr per kvm beräknas utifrån 4 823 kvm.

I årsavgifter ingår vatten. Parkering debiteras separat. Uppvärmning och el ansvarar varje medlem själv för. Föreningens energikostnader är enbart gemensam el samt el för elbilsladdning som vidaredebiteras till medlemmar.

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

Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året (redovisas inte om endast 1 såld bostadsrätt).

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter 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%

### Upplysning vid förlust

Föreningens underskott 2024 beror på stora avskrivning av byggnad. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar aktivt för att förbättra föreningens ekonomiska ställning. Föreningen höjde årsavgifterna den 1 oktober 2023 med 3 % och har beslutat höja med 4 % per 1 oktober 2024. Föreningen har extra amorterat 3 miljoner på sina lån de två senaste åren. Styrelsen kommer framöver att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och kommer, vid behov, att höja avgifterna ytterligare framöver.

### 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	99 370 000		2 593 772	-4 148 627	-396 360
Disposition enligt stämmobeslut				-396 360	396 360
Till fond för yttre underhåll			100 000	-100 000	
Från fond för yttre underhåll			-42 431	42 432	
Årets resultat					-381 545
<b>Vid årets slut</b>	<b>99 370 000</b>		<b>2 651 341</b>	<b>-4 602 555</b>	<b>-381 545</b>

### Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-4 602 555
Årets resultat	-381 545
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-4 984 100</b>

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>
<b>Rörelsens intäkter</b>	1		
Nettoomsättning		2 747 182	2 670 837
Övriga rörelseintäkter		48 527	31 023
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<u>2 795 709</u>	<u>2 701 860</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-562 208	-523 202
Planerat underhåll		-42 431	-
Övriga externa kostnader	3	-181 431	-149 887
Personalkostnader och arvoden	4	-63 017	-79 745
Avskrivningar		-1 541 773	-1 541 773
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<u>-2 390 860</u>	<u>-2 294 607</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>404 849</u>	<u>407 253</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 638	5 408
Räntekostnader och liknande resultatposter		-808 032	-809 021
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-786 394</u>	<u>-803 613</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-381 545</u>	<u>-396 360</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-381 545</u>	<u>-396 360</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	141 279 955	142 821 728
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>141 279 955</b>	<b>142 821 728</b>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>141 280 455</b>	<b>142 822 228</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar	7	121 679	120 511
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 251 770	1 487 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 194	18 586
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 394 643</b>	<b>1 626 484</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 394 643</b>	<b>1 626 484</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>142 675 098</b>	<b>144 448 712</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		99 370 000	99 370 000
Fond för yttre underhåll		2 651 341	2 593 773
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>102 021 341</b>	<b>101 963 773</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-4 602 555	-4 148 627
Årets resultat		-381 545	-396 360
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 984 100</b>	<b>-4 544 987</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>97 037 241</b>	<b>97 418 786</b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	25 092 000	41 159 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 092 000</b>	<b>41 159 000</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	20 153 000	5 526 000
Leverantörsskulder		34 588	18 338
Övriga kortfristiga skulder		459	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		357 810	326 588
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 545 857</b>	<b>5 870 926</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>45 637 857</b>	<b>47 029 926</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>142 675 098</b>	<b>144 448 712</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-381 545	-396 360
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 541 773	1 541 773
	<u>1 160 228</u>	<u>1 145 413</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 160 228</b>	<b>1 145 413</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3 776	-121 454
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	47 931	-1 062 628
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 204 383</b>	<b>-38 669</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Justering av pågående arbete (bidrag och moms)		635 368
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>635 368</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-1 440 000	-2 440 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 440 000</b>	<b>-2 440 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-235 617</b>	<b>-1 843 301</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 487 387</b>	<b>3 330 688</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 251 770</b>	<b>1 487 387</b>

## Noter

### 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>Føljande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	%
- Byggnader	1,45 %

### 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.

### Förvärv av fastighet via aktiebolag

Bostadsrättsföreningens förvärv av fastighet som skett via aktiebolag, redovisas enligt FAR's uttalande RedU 9. Detta innebär att nedjustering av redovisat värde på aktier i koncernföretag redovisas som återbetalning av investeringen.

## Not 1 Rörelsens intäkter

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	2 673 646	2 597 837
Årsavgifter parkering	58 800	58 600
Hyror	14 736	14 400
	<u>2 747 182</u>	<u>2 670 837</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	26 732	18 670
Ei debiterad till medlemmar	21 795	-
Erhållet bidrag, elstöd	-	12 353
	<u>48 527</u>	<u>31 023</u>
<b>Summa</b>	<b>2 795 709</b>	<b>2 701 860</b>

I årsavgift ingår vatten. Hyror avser parkeringsplatser. Övriga intäkter avser bl a vidarefaktureringar till medlemmar samt bidrag till sommaraktivitet från HSB.

## Not 2 Drift

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Ei	44 949	58 912
Vatten	190 286	169 293
Renhållning	83 699	95 173
Löpande underhåll	77 337	40 452
Fastighetsservice	104 962	104 570
Fastighetsförsäkring	60 975	54 802
<b>Summa</b>	<b>562 208</b>	<b>523 202</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Förvaltningskostnader	119 226	94 256
Arvode extern revisor	12 125	10 875
Medlemsverksamhet	50 080	44 756
<b>Summa</b>	<b>181 431</b>	<b>149 887</b>

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

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Styrelse	48 070	53 250
Föreningsvald revisor	-	3 715
Valberedning	-	3 715
Sociala kostnader	14 947	19 065
<b>Summa</b>	<b>63 017</b>	<b>79 745</b>

Enligt stämmobeslut ersätts styrelsen med 0,75 inkomstbasbelopp samt föreningsvald revisor och valberedning med 0,05 inkomstbasbelopp. Föreningen har ingen anställd personal.

#### Not 5 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärde	103 695 178	103 271 600
Årets förvärv, laddstolpar		423 578
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	103 695 178	103 695 178
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 471 850	-7 930 077
Årets avskrivningar	-1 541 773	-1 541 773
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 013 623	-9 471 850
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	48 598 400	48 598 400
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	48 598 400	48 598 400
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>141 279 955</b>	<b>142 821 728</b>
varav byggnader	92 681 555	94 223 328
varav mark	48 598 400	48 598 400

Skattemässigt anskaffningsvärde är 120 000 000 kr. Därmed finns en temporär skillnad vid förvärvet på 31 870 000 kr och en latent skatteskuld som inte redovisas i balansräkningen. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheterna värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

#### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus bostäder	59 057 000	33 238 000	92 295 000
<b>Summa</b>	<b>59 057 000</b>	<b>33 238 000</b>	<b>92 295 000</b>

#### Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

#### Not 7 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	121 679	12 366
Momsfordran		108 145
<b>Summa</b>	<b>121 679</b>	<b>120 511</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bindning ränta</i>	<i>Bindning lån</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
Stadshypotek	0,75 %	2025-07-30	2025-07-30	15 867 000	16 067 000
Stadshypotek	3,98 %	2025-07-31	2025-07-31	4 086 000	5 126 000
Stadshypotek	1,00 %	2028-09-01	2028-09-01	15 492 000	15 592 000
Stadshypotek	3,06 %	2026-07-30	2026-07-30	9 800 000	9 900 000
<b>Summa</b>				<b>45 245 000</b>	<b>46 685 000</b>
varav kortfristig del				20 153 000	5 526 000
varav långfristig del				25 092 000	41 159 000

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt är befintlig låneskuld 43 045 000 kr om fem år.

### Ställda säkerheter till kreditinstitut

	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
Uttagna fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>54 000 000</b>	<b>54 000 000</b>

## Underskrifter

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

Maria Ramelius

Marie-Louise Gullberg

Håkan Mei

Gustav Johnsson

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

Alma Softic  
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557533856660

## Dokument

218 Gustavslund årsredovisning 2024 digital sign.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2024-12-10 11:33:48 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-12-18 11:19:35 CET (+0100)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

Maria Ramelius (MR)

mariaramelius@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa Maria Ramelius"

Signerade 2024-12-13 08:59:16 CET (+0100)

Håkan Mei (HM)

hakan.mei@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Håkan Valdemar Mei"

Signerade 2024-12-10 11:36:25 CET (+0100)

Marie-Louise Gullberg (MG)

malou\_g@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marie-Louise Erica Gullberg"

Signerade 2024-12-10 11:38:38 CET (+0100)

Gustav Johnsson (GJ)

gustavjohnsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN GUSTAV JOHNSSON"

Signerade 2024-12-10 16:29:09 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557533856660

Alma Softic (AS)  
*alma.lelic@live.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Alma Softic"  
Signerade 2024-12-15 09:35:25 CET (+0100)*

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



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA  
MAN ALEXANDRA ONG"  
Signerade 2024-12-18 11:19:35 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 Gustavslund i Helsingborg, org.nr. 769630-2129

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gustavslund 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 Gustavslund 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alma Softic  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557533856957

## Dokument

218 Gustavslund Revisionsberättelse 2024 digital  
sign.pdf  
Huvuddokument  
2 sidor  
Startades 2024-12-10 11:35:48 CET (+0100) av HSB  
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
Färdigställt 2024-12-18 11:18:04 CET (+0100)

## Initierare

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

## Signerare

Alma Softic (AS)  
alma.lelic@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Alma Softic"  
Signerade 2024-12-16 15:22:57 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA  
MAN ALEXANDRA ONG"  
Signerade 2024-12-18 11:18:04 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>



# 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