



HSB Brf Linnéa i Helsingborg

ÅRSREDOVISNING

2023/2024

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Linnéa i Helsingborg, 769625-1888 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Linnéa är ett privatbostadsföretag som bildades 2012 och har sitt säte i Helsingborg. Föreningen äger fastigheterna Solångaren 35 och Jordvärmen 1 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter. Inflyttning skedde under maj 2019. Föreningen har 37 bostadsrättslägenheter, i radhusform, med en totalyta på 3 886 m².

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

5 enplanshus om 3 rok på 86,8 kvm, 28 enplanshus om 4 rok på 112,6 kvm samt 2 stycken tvåvåningshus där de övre lägenheterna är 3 rok på 78,6 kvm och de undre är 2 rok på 70,9 kvm. För att skapa ett grönt kvarter har husen också försetts med sedumtak.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Nordvästra Skåne.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Senaste besiktning av fastigheterna utfördes i maj 2024 av Harald Olsson AB.

Inga större underhållsåtgärder har utförts under året förutom slutbesiktning.

Åtgärder som planeras närmaste åren är:

Stamspolning
Målning staket & plank
Rensning av ventilation
Målning av förråd - fasad & dörrar
Målning av dörrar bostad

Årsavgifterna höjdes senast 2024-01-01 med 6%. Styrelsen har beslutat om höjda avgifter på 6 % från och med 2025-01-01

Ordinarie föreningsstämma var 2024-01-24

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Claire Brandum, ordförande
Magnus Friberg
Louise Dubois
Michél Humeur
Helene Trulsson

Revisorer har varit Ulrica Sidenqvist, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har fem lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 61 stycken och vid räkenskapsårets slut 62 stycken varav 38 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet (HSB NV Skåne har också en röst).

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 297	2 166	2 083	2 083
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-491	-750	-666	-660
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	-466	-590	-633	-810
Soliditet (%)	69%	68%	68%	67%
Årsavgift (kr/kvm)	591	557	536	536
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,2%	99,4%	99,7%	99,6%
Energikostnad el, värme, VA (kr/kvm)	49	49	37	43
Skuldsättning (kr/kvm)	11 162	11 342	11 522	11 702
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	11 162	11 342	11 522	11 702
Sparande (kr/kvm)	288	256	245	238
Räntekänslighet* %	18,9%	20,3%	21,5%	21,8%
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	33 302	26 458	33 723	31 600

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 3 886 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 och värme.

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%

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	98 785 000		165 151	-2 387 757	-749 919
Disposition enligt stämmobeslut				-749 919	749 919
Till fond för yttre underhåll			57 000	-57 000	
Från fond för yttre underhåll*			-81 259	81 259	
Årets resultat					-490 663
Vid årets slut	98 785 000		140 892	-3 113 417	-490 663

Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	-490 663	-749 919
Från fond för yttre underhåll*	81 259	215 219
Till fond för yttre underhåll**	-57 000	-55 000
Resultat efter disposition av underhåll	-466 404	-589 700

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Baseras på den ekonomiska planen.

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 113 417,00
Årets resultat	-490 663,52
Balanseras i ny räkning	-3 604 080,52

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		2 296 652	2 166 496
Övriga rörelseintäkter		19 365	13 272
Summa Rörelsens intäkter		2 316 017	2 179 768
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-492 086	-483 863
Planerat underhåll		-81 259	-215 219
Övriga externa kostnader	3	-147 801	-130 305
Personalkostnader och arvoden	4	-106 014	-101 915
Avskrivningar		-1 528 207	-1 528 207
Summa rörelsens kostnader		-2 355 367	-2 459 509
Rörelseresultat		-39 350	-279 741
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 579	2 177
Räntekostnader och liknande resultatposter		-463 892	-472 355
Summa finansiella poster		-451 313	-470 178
Resultat efter finansiella poster		-490 663	-749 919
Årets resultat		-490 663	-749 919

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	137 316 477	138 844 684
Summa materiella anläggningstillgångar		137 316 477	138 844 684
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		137 316 977	138 845 184
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 582 091	1 234 158
Övriga fordringar	7	4 956	4 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	19 855	17 263
Summa kortfristiga fordringar		1 606 902	1 256 264
Summa omsättningstillgångar		1 606 902	1 256 264
SUMMA TILLGÅNGAR		138 923 879	140 101 448



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		98 785 000	98 785 000
Fond för yttre underhåll		140 892	165 151
Summa bundet eget kapital		98 925 892	98 950 151
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 113 417	-2 387 757
Årets resultat		-490 663	-749 919
Summa fritt eget kapital		-3 604 080	-3 137 676
Summa eget kapital		95 321 812	95 812 475
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	22 675 000	43 375 000
Summa långfristiga skulder		22 675 000	43 375 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	20 700 000	700 000
Leverantörsskulder		20 695	14 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	206 373	199 915
Summa kortfristiga skulder		20 927 068	913 973
Summa skulder		43 602 068	44 288 973
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		138 923 880	140 101 448

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	-490 663	-749 919
Avskrivningar	1 528 207	1 528 207
	<u>1 037 544</u>	<u>778 288</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 037 544	778 288
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-2 705	-6 124
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	13 096	-9 598
	<u>1 047 935</u>	<u>762 566</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 047 935	762 566
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-700 000	-700 000
	<u>-700 000</u>	<u>-700 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-700 000	-700 000
Årets kassaflöde	347 935	62 566
Likvida medel vid årets början	1 234 157	1 171 591
Likvida medel vid årets slut	1 582 092	1 234 157

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Under 2019 förvärvades föreningens fastighet via aktiebolag. I mitten av maj 2019 förvärvades samtliga andelar i Linnéahus 2 AB, som därmed blev dotterbolag. Omedelbart därefter förvärvade föreningen dotterbolagets fastigheter Solfångaren 35 och Jordvärmen 1 till underpris motsvarande fastigheternas bokförda värde. Mellanskillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och anskaffningsvärdet har därefter omfördelats i bokföringen från redovisat värde på andelarna i koncernföretag till redovisat värde på fastigheterna. Dotterbolaget har i oktober 2020 avvecklats genom likvidation.

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 viktnad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
-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.

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 Rörelsens intäkter

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 296 652	2 166 496
	<u>2 296 652</u>	<u>2 166 496</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	19 365	13 272
	<u>19 365</u>	<u>13 272</u>
Summa	2 316 017	2 179 768

I årsavgifterna ingår VA (ej hushållsel och värme). Övriga avgifter avser främst återbäring från LF och bidrag till medlemsaktivitet från HSB.

Not 2 Drift

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
El	25 600	26 820
Vatten	165 380	162 527
Renhållning	92 439	97 802
Löpande underhåll	48 035	31 205
Fastighetsservice	103 659	115 009
Fastighetsförsäkring	56 974	50 499
Summa	492 087	483 862

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Förvaltningskostnader	105 532	93 805
Arvode extern revisor	11 775	11 125
Medlemsavgifter*	30 494	25 375
Summa	147 801	130 305

I förvaltningskostnader ingår administrativt avtal, kostnader för föreningsstämma och övriga administrativa tjänster.

* I medlemsavgifter ingår övrig föreningsverksamhet.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Styrelsearvoden	73 953	71 000
Föreningsvald revisor	3 715	3 550
Övriga arvoden	3 000	3 000
Sociala kostnader	25 346	24 365
Summa	106 014	101 915

Not 5 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärde	105 305 800	105 305 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	105 305 800	105 305 800
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 605 316	-5 077 109
Årets avskrivningar	-1 528 207	-1 528 207
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 133 523	-6 605 316
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	40 144 200	40 144 200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	40 144 200	40 144 200
Utgående redovisat värde	137 316 477	138 844 684
Fördelning:		
byggnader	97 172 277	98 700 484
mark	40 144 200	40 144 200

Skattemässigt anskaffningsvärde 12 800 000

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	54 260 000	30 502 000	84 762 000
Summa	54 260 000	30 502 000	84 762 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 7 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	4 956	4 843
Summa	4 956	4 843

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Försäkring	19 855	17 263
Summa	19 855	17 263

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-08-31	2023-08-31
Stadshypotek	1,30%	2027-10-30	2027-10-30	17 150 000	17 750 000
Stadshypotek	0,97%	2024-10-30	2024-10-30	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	0,67%	2025-10-30	2025-10-30	6 225 000	6 325 000
Summa				43 375 000	44 075 000
varav kortfristig del				20 700 000	700 000
varav långfristig del				22 675 000	43 375 000

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 39 875 000 kr om fem år. Nya lån för finansiering av underhåll och investeringar är ej medräknade

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	47 000 000	47 000 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	47 000 000	47 000 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Elavgifter	1 784	1 367
Arvode extern revisor	11 650	11 000
Räntekostnader lån	3 476	3 531
Förutbetalda avgifter och hyror	189 463	184 017
Summa	206 373	199 915

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg,

Claire Brandum

Magnus Friberg

Louise Dubois

Michél Humeur

Helene Trulsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Ulrica Sidenqvist
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557534446106

Dokument

216 Årsredovisning 2024 digital sign.pdf
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2024-12-17 10:01:48 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2024-12-30 19:29:48 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Claire Brandum (CB)
claire.brandum@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Karin Marie-Claire Brandum"
Signerade 2024-12-17 11:34:21 CET (+0100)

Helene Trulsson (HT)
lisa.trulsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Helene Lise-Lotte Trulsson"
Signerade 2024-12-17 11:53:57 CET (+0100)

Magnus Friberg (MF)
fribergsunited@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO
MAGNUS JOAKIM FRIBERG"
Signerade 2024-12-17 16:49:53 CET (+0100)

Michél Humeur (MH)
michel.humeur@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGVAR VINCENT MICHÉL HUMEUR"
Signerade 2024-12-20 10:40:51 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557534446106

Louise Dubois (LD)
louise.dubois@mail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Louise Dubois"
Signerade 2024-12-17 11:09:05 CET (+0100)

Ulrica Sidenqvist (US)
sidenqvist.ulrica@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ULRICA SIDENQVIST"
Signerade 2024-12-17 18:10:43 CET (+0100)

Thaha Osman (TO)
thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THAHA OSMAN"
Signerade 2024-12-30 19:29:48 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 Linnéa i Helsingborg , org.nr. 769625-1888

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linnéa i Helsingborg för räkenskapsåret 20230901-20240831.

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 revisionssed i Sverige. Revisornas 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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 Linnéa i Helsingborg för räkenskapsåret 20230901-20240831 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 revisionssed 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 att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 provar 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulrica Sidenqvist
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557534446506

Dokument

Revisionsberättelse HSB Brf Linnéa digital sign.pdf
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2024-12-17 10:04:18 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2024-12-20 12:33:52 CET (+0100)*

Initierare

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

Signerare

Ulrica Sidenqvist (US)
sidenqvist.ulrica@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ULRICA SIDENQVIST"
Signerade 2024-12-17 18:11:51 CET (+0100)*

Thaha Osman (TO)
thaha.osman@borevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THAHA OSMAN"
Signerade 2024-12-20 12:33:52 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