



ÅRSREDOVISNING

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.

Styrelsen för Bostadsrättsförening HSB Brf Ugnen i Helsingborg, org.nr 716438-5788, får härmed upprätta redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1992.

Föreningen äger fastigheten, inklusive marken, Ugnen 27 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Furutorpsgatan 56 A-C och Gustav Adolfs gata 27-29. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Föreningen har 101 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 7601,5 kvm och 1 hyreslokal på 42 kvm. Föreningen har 63 garageplatser.

Föreningen har även 8 andelar av 10 i gemensamhetsanläggningen GA:1. Helsingborg Ugnen 27 äger gemensamhetsanläggningen tillsammans med fastigheten Ugnen 9 och Ugnen 10 som har var sin del (1/10). Samfälligheten förvaltar gårdsytor med infarter, grönytor samt soputrymmen.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 9 st
- 2 rum & kök: 46 st
- 3 rum & kök: 26 st
- 4 rum & kök: 20 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Försäkringen inkluderar bostadsrättsförsäkring för medlemmarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Notera att beloppen nedan anges i hela tusental.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har gjorts under sommaren av underhållsavdelningen på HSB Skåne. Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan. Elbesiktning har utförts i juni 2023. Även VVS besiktning är utförd december 2023.

Under året har följande större underhåll genomförts:
Byte/modernisering av passagesystem och reparation av läckande tak.

Större kommande underhåll under den närmsta 10-års perioden:
Renovering balkonger, byte inglasning.

Årets resultat blev ca 1 128 000 kr, jämfört med ca 1 900 000 kr förra året.

Resultat efter disposition av underhåll blev 672 000 kr, jämfört med 1 630 000 kr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Föreningens likvida medel är främst placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Föreningen har även ett bankkonto hos Swedbank och skattekonto. Vid årets slut var den sammanlagda behållningen 1 277 000 kr.

Ingen avgiftshöjning är gjord under året.

Styrelsen har beslutat om 5 % höjning per 1 januari 2025.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Styrelsen strävar efter att Ugnen ska vara en stark och solid förening. Styrelsen har ambitionen att göra väl genomtänkta investeringar och hålla hög nivå på underhållet. Styrelsen eftersträvar också i sitt arbete att verka för ett tryggt och bra boende för sina medlemmar.

Medlemsinformation

Den 1 Januari 2024 hade föreningen 125 medlemmar. Vid årets slut hade föreningen 130 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 mars. Antal närvarande röstberättigade var 18 inklusive 1 fullmakter.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Per Wadén, ordförande

Peter Nordström

Pernilla Sjöstrand

Senad Arnautovic

Leif Larsson

Benny Karlsson

Jonny Vernersson

Styrelsesuppleant har varit: Aleksandra Zenar samt Linus Sandin. Revisor har varit Ewa Kjellman, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Nyhetsbrev har skickats ut vid ett flertal tillfällen under året. Information har också delgetts medlemmarna via föreningens hemsida. Föreningen har haft två fixardagar under juni månad.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	7 978	7 903	7 317	7 292
Årets resultat, tkr	1 128	1 900	1 732	2 353
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	672	1 630	1 761	2 468
Soliditet i %	33	31	29	26
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	974	960	898	898
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	92	90	-	-
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	199	199	136	122
Skuldsättning kr/kvm	5 727	6 021	6 068	6 372
Lån upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	5 759	6 054	-	-
Räntekänslighet i %	6	7	7	7
Sparande, kr/kvm	346	422	-	-
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	10 808	13 725	14 262	12 129

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. Övriga nyckeltal beräknas på bostads- och lokalyta som är 7 643,5 kvm.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Medlemmarna debiteras separat för el, TV-avgift och bredband via avierna.

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd som inte är en del av den normala verksamheten.

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

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. Övriga nyckeltal beräknas på bostads- och lokalyta som är 7 643,5 kvm.

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	2 780 069	-290 000	2 128 608	14 799 094	1 899 564
Disposition enligt stämmobeslut				1 899 564	-1 899 564
Från underhållsfond			-543 479	543 479	
Reservering till underhållsfond			1 000 000	-1 000 000	
Årets resultat					1 128 091
Vid årets slut	2 780 069	-290 000	2 585 129	16 242 137	1 128 091

Resultat efter disposition av underhåll

Årets resultat	1 128 091	1 899 564
Från fond för yttre underhåll*	543 479	730 808
Till fond för yttre underhåll**	-1 000 000	-1 000 000
Resultat efter disposition av underhåll	671 570	1 630 372

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	16 242 137,00
Årets resultat	1 128 090,29
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	17 370 227,29

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	7 978 377	7 903 066
Övriga rörelseintäkter	2	103 295	351 626
Summa rörelseintäkter		8 081 672	8 254 692
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-4 266 915	-4 118 297
Övriga externa kostnader	4	-468 329	-461 977
Personalkostnader och arvoden	5	-594 581	-360 217
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-970 742	-762 629
Summa rörelsekostnader		-6 300 567	-5 703 120
Rörelseresultat		1 781 105	2 551 572
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		56 816	7 515
Räntekostnader och liknande resultatposter		-709 831	-659 523
Summa finansiella poster		-653 015	-652 008
Resultat efter finansiella poster		1 128 090	1 899 564
Resultat före skatt		1 128 090	1 899 564
Årets resultat		1 128 091	1 899 564

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Byggnader och mark		65 536 294	62 582 705
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Pågående nyanläggningar	7	-	3 485 782
Summa materiella anläggningstillgångar		65 536 294	66 068 487
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i HSB Nordvästra Skåne		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		65 536 794	66 068 987
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		10 181	90 934
Övriga fordringar	8	1 740 369	2 194 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		334 725	315 528
Summa kortfristiga fordringar		2 085 275	2 601 281
Kassa och bank	9	16 825	55 938
Summa omsättningstillgångar		2 102 100	2 657 219
SUMMA TILLGÅNGAR		67 638 894	68 726 206

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		2 490 069	2 490 069
Fond för yttre underhåll		2 585 129	2 128 608
Summa bundet eget kapital		5 075 198	4 618 677
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		16 242 137	14 799 094
Årets resultat		1 128 091	1 899 564
Summa fritt eget kapital		17 370 228	16 698 658
Summa eget kapital		22 445 426	21 317 335
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	30 338 272	39 001 072
Summa långfristiga skulder		30 338 272	39 001 072
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	13 440 320	7 020 320
Leverantörsskulder		244 351	296 798
Aktuella skatteskulder		16 136	11 995
Övriga skulder		-	13 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 154 389	1 065 260
Summa kortfristiga skulder		14 855 196	8 407 799
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 638 894	68 726 206

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 128 091	1 899 564
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	<u>970 741</u>	<u>762 629</u>
	2 098 832	2 662 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 098 832	2 662 193
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-341 180	-276 897
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>27 398</u>	<u>52 406</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 785 050	2 437 702
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad solcellsanläggning moms	513 990	
Om/tillbyggnad	-952 539	
Pågående byggnadsverksamhet	<u>-</u>	<u>-2 972 238</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-438 549	-2 972 238
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	5 930 000
Amortering av låneskulder	<u>-2 242 800</u>	<u>-6 289 400</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 242 800	-359 400
Årets kassaflöde	-896 299	-893 936
Likvida medel vid årets början	2 135 757	3 029 693
Likvida medel vid årets slut	1 239 458	2 135 757

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
- Byggnader	Rak	120
- Inventarier	Rak	5
- Solcellsanläggning	Rak	20 & 25
- Områdesskydd	Rak	10
- Säkerhetssystem	Rak	10
- passagesystem	Rak	15

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Avräkningskonto HSB klassificeras som likvida medel.

Not 1 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	6 944 118	6 959 652
Hyror	539 975	527 858
Bredband avgift	121 040	-
Övriga serviceavgifter	16 418	81 864
Försäljning solenergi	14 555	2 823
IMD debitering el medlemmar	342 271	330 869
Summa	7 978 377	7 903 066

Ingen avgiftshöjning på årsavgifterna är gjord under året. Övriga serviceavgifter avser bla avg för andrahandsuthyrning. Från och med 2023 särredovisas återförsäljning till elnätbolaget för solenergi. Sedan januari 2023 debiteras medlemmarna utifrån förbrukning avseende el. Medlemmarna debiteras även för TV-avgift samt bredband. I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	103 295	351 626
Summa	103 295	351 626

Under övriga rörelseintäkter ingår ersättning för gemensamhetskostnader (GA:1) som exempelvis sophantering, fastighetsskötsel samt reparations- och underhållskostnader. Föregående års övriga intäkter består av vidarefakturerings, elstöd samt bidrag från HSB NvS för festligheter.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	641 711	856 847
Värmekostnader	449 382	342 994
Vatten	429 567	322 648
Renhållning	119 814	144 197
Fastighetsservice	741 656	622 989
Försäkring	136 736	119 172
Kommunikation	168 367	116 811
Förvaltning	1 750	-
Löpande underhåll	830 421	659 273
Planerat underhåll	543 479	730 808
Fastighetsavgift/skatt	204 032	202 558
Summa	4 266 915	4 118 297

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Bevakning	5 907	7 516
Arvode extern revisor	14 375	11 875
Juridiska kostnader	30 005	34 861
Förvaltningskostnader	349 560	292 111
Medlemsavgifter	63 660	68 933
Övriga externa kostnader	4 822	46 681
Summa	468 329	461 977

Förvaltningskostnader utgörs främst av kostnader för administrativ service enligt avtal och diverse förvaltningskostnader.

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Anställda och övriga	4 200	-
Styrelsearvoden	190 500	133 750
Styrelse (ersättning för utfört arbete)	294 306	155 550
Föreningsvald revisor	12 300	9 630
Övriga arvoden	4 266	2 996
Sociala kostnader	89 009	58 291
Summa	594 581	360 217

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen med 2,5 inkomstbasbelopp och föreningsvald revisor med 0,16 inkomstbasbelopp. Arbete utöver styrelsearbete ersätts med 175 kr per timme. Styrelseledamot som behöver ta ledigt från arbetet för att representera föreningen har rätt till ersättning för förlorad arbetsinkomst.

Föreningen har ingen anställd eller vicevärd.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	104 260 757	104 260 757
Årets investeringar Solcellsanläggning	3 924 331	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	108 185 088	104 260 757
Ingående ackumulerade avskrivningar	-45 893 052	-45 130 423
Årets avskrivningar	-970 742	-762 629
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 863 794	-45 893 052
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 215 000	4 215 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 215 000	4 215 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	65 536 294	62 582 705

Tidigare investeringar som ingår i årets avskrivningar är:

- Solcellsanläggningen (2015)
- Områdesskydd (2017)

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	94 000 000	38 000 000	132 000 000
Hyreshus lokaler	2 404 000	1 803 000	4 207 000
Summa	96 404 000	39 803 000	136 207 000

Not 7 Pågående arbete

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	3 485 782	513 544
Årets anskaffningar solcellsprojekt	238 789	2 972 238
Årets anskaffningar passagesystem	713 750	-
Överfört till om- och tillbyggnader	-4 438 321	-
Vid årets slut	-	3 485 782

Årets anskaffningar avser utökning av solcellsanläggningen samt passagesystem. Föreningen beräknas få tillbaka moms på investeringen av solcellsanläggningen, 513.990 kr. Därmed är summan som ligger på anläggningskontot nu för dessa investeringar totalt: 3.924.331 kr.

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordran (ing moms solceller minus utg moms garage)	480 090	-
Skattekonto	37 646	115 000
Avräkning HSB NV Skåne	1 222 633	2 079 819
Summa	1 740 369	2 194 819

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank	16 825	55 938
Summa	16 825	55 938

Handkassan avslutades under året.

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	3,84%	2028-06-01	2028-06-01	1 899 800	1 966 600
Stadshypotek	4,35%	2026-10-30	2026-10-30	3 790 000	3 930 000
Stadshypotek	3,95%	2027-10-30	2027-10-30	2 900 000	3 000 000
Stadshypotek	0,86%	2028-10-30	2028-10-30	6 384 000	6 672 000
Stadshypotek	1,08%	2029-09-01	2029-09-01	3 142 500	3 382 500
Stadshypotek	0,80%	2025-03-01	2025-03-01	7 008 000	7 408 000
Stadshypotek	3,022%	2025-09-30	2025-09-30	475 000	575 000
Stadshypotek	2,976%	2025-12-01	2025-12-01	4 302 520	4 390 520
Stadshypotek	1,42%	2027-12-30	2027-12-30	6 835 452	7 055 452
Stadshypotek	0,66%	2026-01-30	2026-01-30	7 041 320	7 641 320
Summa				43 778 592	46 021 392
Avgår kortfristig del				13 440 320	7 020 320
Varav långfristig del				30 338 272	39 001 072

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt SrfU8 att betrakta som kortfristiga lån. Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 32 564 592 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	100 909 750	100 909 750
Varav obelånade	-30 273 750	-30 273 750
Summa	70 636 000	70 636 000



Digitala underskrifter

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

Helsingborg,

Jonny Vernersson

Pernilla Sjöstrand

Benny Karlsson

Senad Arnautovic

Peter Nordström

Leif Larsson

Per Wadén

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

Ewa Kjellman
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Verifikat

Transaktion 09222115557539086828

Dokument

201 Ugnen årsredovisning 2024 signering.pdf
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2025-02-12 19:52:40 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-02-28 10:57:46 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Per Wadén (PW)
ordf@ugnen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
WADÉN"
Signerade 2025-02-17 13:43:59 CET (+0100)

Jonny Wenersson (JW)
garage@ugnen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROLF JONNY VERNER VERNERSSON"
Signerade 2025-02-12 20:36:52 CET (+0100)

Leif Larsson (LL)
viceordf@ugnen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven
Leif Henry Larsson"
Signerade 2025-02-12 23:10:44 CET (+0100)

Peter Nordström (PN)
kassor@ugnen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER NORDSTRÖM"
Signerade 2025-02-13 10:28:14 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557539086828

Senad Arnautovic (SA)
ledamot1@ugnen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SENAD ARNAUTOVIC"
Signerade 2025-02-12 20:02:48 CET (+0100)

Benny Karlsson (BK)
vicesekr@ugnen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENNY KARLSSON"
Signerade 2025-02-15 11:25:26 CET (+0100)

Pernilla Sjöstrand (PS)
grampernilla@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PERNILLA SJÖSTRAND"
Signerade 2025-02-24 10:26:40 CET (+0100)

Ewa Kjellman (EK)
ewa.kjellman@pulsab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EWA
KJELLMAN"
Signerade 2025-02-16 22:26:08 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THAHA OSMAN"
Signerade 2025-02-28 10:57:46 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557539086828

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 Ugnen i Helsingborg, org.nr. 716438-5788

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ugnen i Helsingborg för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

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 december 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. Revisorerans 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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 Ugnen i Helsingborg för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 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 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 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

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ewa Kjellman
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557539087027

Dokument

201 Ugnen Revisionsberättelse 2024 signering.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-02-12 20:01:20 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-02-28 10:54:01 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Ewa Kjellman (EK)

ewa.kjellman@pulsab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EWA KJELLMAN"

Signerade 2025-02-16 22:12:33 CET (+0100)

Thaha Osman (TO)

thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THAHA OSMAN"

Signerade 2025-02-28 10:54:01 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