



HSB Brf Liljan 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 Brf Liljan i Helsingborg, 743000-1185 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med år 2014 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K3 (K=kategori).

Föreningen äger fastigheten Sländan 17 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag som bildades år 1944 enligt IL (1999:1229) och har sitt säte i Helsingborg. Adressen är: Buntmakaregatan 1-5 och Bjäregatan 3.

Föreningen har 41 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 050,5 m².

År 1997 har föreningen gjort stambyte.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 19 st
- 1 rum & pentry, 1 st
- 2 rum & kök, 18 st
- 3 rum & kök, 3 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen 14 november 2023 och underhållsplanen uppdaterades av HSB Skåne 2025-04-01.

Underhållsåtgärder som utförts under året:

- Nya servisirör
- OVK - godkänd i alla lgh
- Ventilationsutredning, Buntmakaregatan 1

För de närmsta tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- Styr- och reglerenhet (värme)
- Elstamsbyte
- Översyn av balkongplattor
- Rensning av avloppsledningar spillvatten/dagvatten
- Översyn av takfönster på vind
- Dränering

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 161 459 kr. Förra året var resultatet 281 162 kr.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna från 1 Oktober 2024 med 2 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 28 februari 2023.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Gustav Hedenborg, ordförande
Elia Flink
Viktor Lagnéus
Hanna Andersson

Suppleant: Martin Norén
Nadja Jaber

Revisorer har varit Fredrik Jönsson, revisorssuppleant Åsa Knutsson samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund

Information och aktiviteter

Information till medlemmar och boende

- Information till medlemmarna har utgått vid behov.

Mål för verksamheten

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

- Att stärka föreningens identitet genom att behålla husets 40-tals karaktär samt att verka för ett på lång sikt gott boende med hög kvalitet och låga avgifter.
- Skapa god sammanhållning i föreningen.

Målen ska uppnås genom att arbeta med underhåll, underhållsplan och frågor kring trivsel och trygghet samt en så lång som möjligt optimering av driften utan att göra avkall på den övergripande målsättningen. Sammanhållning genom facebookside, gårdsfester och gemensamma aktiviteter.

Utveckling av föreningens verksamhet, beslutat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och vid räkenskapsårets slut 42. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter i samma förening har man ändå bara en röst på stämman.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, (tkr)	1 793	1 753	1 746	1 709
Resultat efter finansiella poster, (tkr)	161	281	208	484
Resultat efter disposition av underhåll, (tkr)	146	273	211	468
Soliditet (%)	53%	52%	50%	96%
Årsavgiftsnivå för bostäder, (kr/kvm)	874	850	849	832
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	98	99	100
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	224	203	205	213
Lån (kr/kvm)	2 224	2 307	2 390	-
Lån, (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	2 224	2 307	2 390	-
Sparande, (kr/kvm)	236	289	-	-
Räntekänslighet i %	2	2	-	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	23 158	20 000	23 216	20 559

Flerårsöversikten är uppdaterad 2024 med nya obligatoriska nyckeltal.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.
I årsavgifterna ingår värme, vatten, bredband och tv-avgift men inte hushållsel.

Nyckeltalen beräknas utifrån boyta/totalyta 2 050,5 m².

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.
Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

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%.

Förändringar 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	35 185		527 862	4 505 121	281 162
Disposition enligt stämmobeslut				281 162	-281 162
Till fond för yttre underhåll			103 000	-103 000	
Från fond för yttre underhåll			-87 503	87 503	
Årets resultat					161 459
Vid årets slut	35 185		543 359	4 770 786	161 459

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	161 459	281 162
Från fond för yttre underhåll*	87 503	82 204
Till fond för yttre underhåll**	-103 000	-90 000
Resultat efter disposition av underhåll	145 962	273 366

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 770 786,00
Årets resultat	161 459,59
Balanseras i ny räkning	4 932 245,59

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		1 793 081	1 752 758
Övriga rörelseintäkter		9 952	23 562
Summa rörelsens intäkter		1 803 033	1 776 320
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 070 778	-852 987
Planerat underhåll		-87 503	-82 204
Övriga externa kostnader	3	-151 186	-153 440
Personalkostnader och arvoden	4	-96 672	-117 508
Avskrivningar		-235 224	-243 785
Summa rörelsens kostnader		-1 641 363	-1 449 924
Rörelseresultat		161 670	326 396
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		47 849	4 588
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 060	-49 822
Summa finansiella poster		-211	-45 234
Resultat efter finansiella poster		161 459	281 162
Årets resultat		161 459	281 162

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	7 629 266	7 864 490
Summa materiella anläggningstillgångar		7 629 266	7 864 490
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 629 766	7 864 990
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		16 711	22 338
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 628 464	2 385 752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	41 567	21 829
Summa kortfristiga fordringar		2 686 742	2 429 919
Summa omsättningstillgångar		2 686 742	2 429 919
SUMMA TILLGÅNGAR		10 316 508	10 294 909

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		35 185	35 185
Fond för yttre underhåll		543 360	527 862
Summa bundet eget kapital		578 545	563 047
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		4 770 786	4 505 121
Årets resultat		161 459	281 162
Summa fritt eget kapital		4 932 245	4 786 283
Summa eget kapital		5 510 790	5 349 330
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	2 865 000	4 560 000
Summa långfristiga skulder		2 865 000	4 560 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	1 695 000	170 000
Leverantörsskulder		42 151	33 679
Aktuella skatteskulder		6 383	8 342
Övriga skulder		-	1 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	197 184	171 950
Summa kortfristiga skulder		1 940 718	385 579
Summa skulder		4 805 718	4 945 579
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 316 508	10 294 909

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	161 459	281 162
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	235 225	243 785
	<u>396 684</u>	<u>524 947</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	396 684	524 947
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-14 111	-21 309
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	30 138	-33 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten	412 711	470 113
Investeringsverksamheten	<u>-</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-170 000	-170 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-170 000	-170 000
Årets kassaflöde	242 711	300 113
Likvida medel vid årets början	2 385 753	2 085 640
Likvida medel vid årets slut	2 628 464	2 385 753

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.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
Byggnader	2,2 %

Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

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

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	1 791 767	1 743 840
Övriga avgifter	1 314	8 918
	<u>1 793 081</u>	<u>1 752 758</u>
Övriga Rörelseintäkter		
Erhållna bidrag, elstöd	-	15 254
Övriga intäkter	9 952	8 308
Summa	1 803 033	1 776 320

I årsavgifterna ingår värme, vatten, bredband och tv-avgift men inte hushållsel.

Not 2 Drift

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Energi	44 139	324 713
Uppvärmning	315 669	-
Vatten	99 971	90 957
Renhållning	32 406	38 053
Löpande underhåll	190 841	52 934
Fastighetsservice	197 555	181 711
Fastighetsförsäkring	37 449	33 541
Kommunikation	85 918	65 929
Fastighetsavgift/-skatt	66 830	65 149
Summa	1 070 778	852 987

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Förvaltningskostnader	101 778	105 121
Lagsökningskostnader	-66	-
Advokatkostnader	-	1 075
Arvode extern revisor	13 125	11 500
Medlemsverksamhet	36 349	35 744
Summa	151 186	153 440

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Styrelsearvode	42 800	45 400
Vicevärd	36 000	48 000
Föreningsvald revisor	500	2 000
Valberedning	500	2 000
Sociala kostnader	16 872	20 108
Summa	96 672	117 508

Not 5 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	10 973 806	10 973 806
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	10 973 806	10 973 806
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 134 966	-2 891 181
Årets avskrivningar	-235 224	-243 785
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 370 190	-3 134 966
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	25 650	25 650
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	25 650	25 650
Utgående redovisat värde	7 629 266	7 864 490
varav byggnader	7 603 616	7 838 840
varav mark	25 650	25 650

Föreningen skriver av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnader ingick värmeanläggning, kabel-TV, ombyggnad av vattenstammar och byte av fönster och balkongdörrar.

Pågående nyanläggning

	2024-08-31	2023-08-31
Årets anskaffningar fönster	-	-
Överfört till om- och tillbyggnader	-	-
Vid årets slut	-	-

Föregående års anskaffningar avsog kostnader för fönster- och balkongdörrsbyte.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	18 400 000	10 200 000	28 600 000
Summa	18 400 000	10 200 000	28 600 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Ränta HSB avräkning	24 013	-
Kabel-TV	-	5 999
Fastighetsförsäkring	13 016	11 417
Underhållsplan	4 538	4 413
Summa	41 567	21 829

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-08-31	2023-08-31
Stadshypotek	1,19	2026-12-01	2026-12-01	1 600 000	1 660 000
Stadshypotek	1,05	2025-12-30	2025-12-30	1 375 000	1 425 000
Stadshypotek	0,87	2024-10-30	2024-10-30	1 585 000	1 645 000
Summa				4 560 000	4 730 000
varav kortfristig del				1 695 000	170 000
varav långfristig del				2 865 000	4 560 000

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt SrfU8 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är också att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 3 710 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

	2024-08-31	2023-08-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Uttagna fastighetsinteckningar	5 000 000	5 000 000
Summa	5 000 000	5 000 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetalda avgifter och hyror	142 866	140 119
Räntekostnader lån	8 262	8 571
BoRevision	13 000	11 500
AV Städ Juni, Juli, Augusti	14 544	-
Energikostnader	15 595	11 760
Sommarfest	2 917	-
Summa	197 184	171 950

Digital underskrifter

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

Helsingborg,

Gustav Hedenborg

Elia Flink

Hanna Andersson

Viktor Lagnéus

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Fredrik Jönsson
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557534367982

Dokument

104 Liljan Årsredovisning 2024 digital sign.pdf
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2024-12-16 13:20:48 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-01-20 08:06:03 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Gustav Hedenborg (GH)
gustav.hedenborg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Gustav Hedenborg"
Signerade 2025-01-14 09:25:44 CET (+0100)

Viktor Lagnéus (VL)
lagneus@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "VIKTOR LAGNÉUS"
Signerade 2024-12-16 17:34:06 CET (+0100)

Elia Flink (EF)
eliajohannesss@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELIA JOHANNES BENJAMIN FLINK"
Signerade 2024-12-16 16:45:09 CET (+0100)

Hanna Andersson (HA)
andersson_hanna@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hanna Andersson"
Signerade 2025-01-07 16:51:21 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557534367982

Fredrik Jönsson (FJ)
fredrikjoensson@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIK JÖNSSON"
Signerade 2024-12-16 14:20:47 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2025-01-20 08:06:03 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 Liljan i Helsingborg, org.nr. 743000–1185

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Liljan 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 revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Liljan 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 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 tryggt 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

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Jönsson
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557534368386

Dokument

104 Liljan Revisionsberättelse 2024 digital sign.pdf
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2024-12-16 13:23:24 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-01-20 08:04:55 CET (+0100)*

Initierare

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

Signerare

Fredrik Jönsson (FJ)
fredrikjoensson@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIK JÖNSSON"
Signerade 2024-12-16 14:19:46 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2025-01-20 08:04:55 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.

[illegible]

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne