



HSB Brf Laröd Hage i Helsingborg

ÅRSREDOVISNING

2024/2025

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ATT BO I BOSTADSRÄTT

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

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna 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 avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar 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 uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens 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 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

drag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida hsbnvs.se hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

Styrelsen för Bostadsrättsförening HSB Brf Laröd Hage i Helsingborg, org.nr 769629-9721, har upprättat årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades 2015-04-27. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten, inklusive marken, Landån 7 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Körmästarevägen 56-62, Tömvägen 2-24 samt Stuterivägen 67-69.

Inflyttning skedde under maj 2016. Föreningen har 26 bostadsrättslägenheter i radhusform med en totalyta på 2 114 m². Föreningen har 6 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

3 rum & kök: 16 st

4 rum & kök: 10 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Under räkenskapsår 2016 förvärvade föreningen fastighet via aktiebolag. I slutet av maj 2016 förvärvades samtliga andelar i Larödhus 2 AB, som därmed blev dotterbolag. Omedelbart därefter förvärvade föreningen dotterbolagets fastighet Landån 7 till underpris motsvarande fastighetens bokförda värde. Mellanskillnaden mellan fastighetens marknadsvärde och anskaffningsvärdet har därefter omfördelats i bokföringen från redovisat värde på andelarna i koncernföretag till redovisat värde på fastigheten. Dotterbolaget har under räkenskapsår 2017 avvecklats genom likvidation.

Förvärv av mark har skett genom en sk paketering och föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld som realiseras vid en eventuell försäljning av fastighet. Fastigheten kommer inte att säljas och i enlighet med K2 är denna uppskjutna skatteskuld inte redovisad.

I föreningen finns en samfällighet Landån 7. Brf Laröd Hage har 5 andelar av totalt 59.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen har tecknat ett avtal med HSB Skåne per den 2021-01-01, en s.k. förenklad underhålls- och investeringsplan. Planen innebär att besiktning med behörig besiktningsperson sker vart tredje år. Däremellan besiktigar styrelsen hus och mark. Styrelsen har besiktigat fastigheten löpande under året. Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året.

Under året har entrédörrarna blivit målade och brevlådeställningarna på Tömvägen har bytts ut.

För de närmsta åren planerar styrelsen följande åtgärder:

- Stamspolning 2026, utemöbler ska bytas 2030 och grusgångarna ska fyllas på 2031.

Ekonomi

Årets resultat blev 380 528 kr, jämfört med 348 604 kr förra året.

Under året (1 september 2024) har föreningen amorterat extra på ett av lånen med 1 Mkr. 1 september 2025 görs en extraamortering på 400 000 kr i samband med låneomsättning.

Den 1 oktober 2025 höjs årsavgiften med 7 %.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har två överlåtelser skett (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 37. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 november 2024.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Martin Elmegren, ordförande
John Mortensen
Marion Vetterlöv
Fredrik Malmberg

Revisor har varit Jan Anders Andersson, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Mål för verksamheten

Föreningen ska verka för att vara en god fastighetsägare med hus och mark i gott skick. Föreningen ska även verka för god gemenskap och möjlighet för var och en boende att utveckla sitt boende inom ramen för föreningens stadgar. Styrelsen arbetar efter en långsiktig strategi för väl underhållna hus och en ekonomi i balans.

Information & aktiviteter

Under året har styrelsen gett ut 3 nyhetsbrev och ordnat med en sommarfest för medlemmarna. Styrelsen har hållit 6 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 557	1 505	1 367	1 194
Årets resultat, tkr	381	349	414	220
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	263	357	284	196
Soliditet, %	72	70	70	70
Årsavgift bostäder, kr/kvm	734	709	644	563
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter, %	99	98	-	-
Energikostnad el, VA, kr/kvm	49	45	36	35
Skuldsättning, kr/kvm	9 284	9 861	9 966	10 070
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	9 284	9 861	-	-
Räntekänslighet, %	13	14	17	18
Sparande, kr/kvm	360	400	-	-
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	40 441	36 774	-	42 282

Från och med 2024 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Nyckeltalen beräknas på totalytan som är 2 114 kvm. I årsavgift kr/kvm 2023-2025 ingår avgift för tv och bredband samt vatten som debiteras separat via avierna. Hushållsel och värme ingår inte i årsavgiften.

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

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med en procent. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är fem):

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

Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	48 961 950	174 703	710 419	348 604
Disposition enligt stämmobeslut			348 604	-348 604
Från fond för yttre underhåll		-42 213	42 213	
Till fond för yttre underhåll		160 000	-160 000	
Årets resultat				380 528
Vid årets slut	48 961 950	292 490	941 236	380 528

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	380 528	348 604
Från fond för yttre underhåll*	42 213	158 000
Till fond för yttre underhåll**	-160 000	-150 000
Resultat efter disposition av underhåll	262 741	356 604

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	941 236
Årets resultat	380 528
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	1 321 764

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-09-01- 2025-08-31</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 557 451	1 504 522
Övriga rörelseintäkter	2	12 068	18 220
Summa rörelseintäkter		1 569 519	1 522 742
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-411 160	-458 926
Övriga externa kostnader	4	-93 897	-120 457
Personalkostnader och arvoden	5	-83 557	-85 761
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-339 014	-339 014
Summa rörelsekostnader		-927 628	-1 004 158
Rörelseresultat		641 891	518 584
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 683	16 049
Räntekostnader och liknande resultatposter		-295 046	-186 029
Summa finansiella poster		-261 363	-169 980
Resultat efter finansiella poster		380 528	348 604
Resultat före skatt		380 528	348 604
Årets resultat		380 528	348 604

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		68 419 177	68 751 771
Markanläggningar		173 350	179 770
Summa materiella anläggningstillgångar		68 592 527	68 931 541
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		68 593 027	68 932 041
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 911 078	2 468 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 496	18 942
Summa kortfristiga fordringar		1 938 574	2 487 457
Summa omsättningstillgångar		1 938 574	2 487 457
SUMMA TILLGÅNGAR		70 531 601	71 419 498

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		48 961 950	48 961 950
Fond för yttre underhåll		292 490	174 703
Summa bundet eget kapital		49 254 440	49 136 653
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		941 236	710 418
Årets resultat		380 528	348 604
Summa fritt eget kapital		1 321 764	1 059 022
Summa eget kapital		50 576 204	50 195 675
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	6 714 350	13 306 100
Summa långfristiga skulder		6 714 350	13 306 100
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	12 912 300	7 540 550
Leverantörsskulder		17 268	21 836
Övriga skulder		2 350	2 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		309 129	352 397
Summa kortfristiga skulder		13 241 047	7 917 723
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 531 601	71 419 498

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	380 528	348 604
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	339 014	339 014
	<u>719 542</u>	<u>687 618</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	719 542	687 618
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	596 192	-994 820
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-48 425	198 067
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 267 309	-109 135
Investeringsverksamheten		
Om/tilbyggnad	-	-
Pågående byggnadsverksamhet	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 220 000	-220 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 220 000	-220 000
Årets kassaflöde	47 309	-329 135
Likvida medel vid årets början	1 455 513	1 784 648
Likvida medel vid årets slut	1 502 822	1 455 513

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
- Byggnader	Rak	120 år
- Markanläggning	Rak	30 år

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 och 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, ex. avkastning på en del placeringar.

Not 1 Nettoomsättning

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Årsavgifter bostäder	1 411 262	1 363 002
Hyror	5 878	5 352
Vatten, debiteras medlemmarna efter förbrukning	97 879	93 736
Com Hem, debiteras medlemmarna	42 432	42 432
Summa	1 557 451	1 504 522

I årsavgiften ingår ej el eller värme. Vatten samt avgift från Com Hem debiteras separat på avierna.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Övriga intäkter	12 068	18 220
Summa	12 068	18 220

Övriga intäkter 2025 avser ersättning från försäkringsbolag.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
El	10 310	8 685
Vatten	93 490	87 016
Renhållning	26 921	32 918
Fastighetsservice	65 573	62 693
Försäkring	35 175	33 012
Kommunikation	46 105	46 016
Löpande underhåll	91 373	30 586
Planerat underhåll	42 213	158 000
Summa	411 160	458 926

Den största delen av kostnaden för vatten vidaredebiteras medlemmarna (se not 2). Det finns en vattenutkastare på sophuset som föreningen betalar för.

Löpande underhåll avser främst reparationer. Föreningen har avtal med Com Hem som vidaredebiteras medlemmarna (se not 2).

Planerat underhåll avser målningsarbete som kommer slutföras nästa räkenskapsår.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Arvode revisorer	15 500	12 125
Förvaltningskostnader	58 905	64 237
Konsultkostnader	-	9 188
Medlemsverksamhet	19 492	34 907
Summa	93 897	120 457

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

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Styrelsearvoden	57 110	59 266
Styrelse (ersättning för utfört arbete)	-	1 750
Föreningsvald revisor	6 096	5 944
Övriga arvoden	3 658	1 500
Sociala avgifter	16 693	17 301
Summa	83 557	85 761

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret och föregående år.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 911 300	39 911 300
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	39 911 300	39 911 300
Ingående avskrivningar	-2 748 229	-2 415 635
Årets avskrivningar	-332 594	-332 594
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 080 823	-2 748 229
Ingående anskaffningsvärde mark	31 588 700	31 588 700
Utgående anskaffningsvärde mark	31 588 700	31 588 700
Utgående redovisat värde byggnader och mark	68 419 177	68 751 771
<i>Fördelning:</i>		
Byggnad	36 830 477	37 163 071
Mark	31 588 700	31 588 700

Föreningen redovisar enligt regelverket K2. Byggnaderna skrivs av enligt en rak plan på 120 år.

Markanläggning

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	192 611	192 611
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	192 611	192 611
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 841	-6 420
Årets avskrivningar	-6 420	-6 421
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 261	-12 841
Utgående redovisat värde	173 350	179 770

Plattläggning av parkeringsplatser samt nerläggning av tomrör för laddstolpar.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	30 270 000	24 400 000	54 670 000
Summa	30 270 000	24 400 000	54 670 000

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-08-31	2024-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne ek för	500	500
Summa	500	500

Not 8 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	1 927	1 902
Avräkning HSB Nordvästra Skåne ek för	1 502 822	1 455 513
Amortering betald augusti, bokförd september av SHB	400 000	1 000 000
Avläsning vatten	6 329	11 100
Summa	1 911 078	2 468 515

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-08-31	2024-08-31
Stadshypotek	0,67 %	2025-09-01	2025-09-01	6 491 750	6 571 750
Stadshypotek	2,73 %	2025-12-01	2025-09-01	6 320 550	7 360 550
Stadshypotek	0,82 %	2026-09-01	2026-09-01	6 814 350	6 914 350
Summa				19 626 650	20 846 650
varav kortfristig del				12 912 300	7 540 550
varav långfristig del				6 714 350	13 306 100

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 18 526 650 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Uttagna pantbrev i fastighet	22 950 000	22 950 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	22 950 000	22 950 000

Digitala underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-10-22

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

Martin Elmegren
ordförande

Marion Vetterlöv

John Mortensen

Fredrik Malmberg

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

Jan Anders Andersson
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Verifikat

Document ID 09222115557560388908

Dokument

217 Laröd Hage ÅR 2025.pdf
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2025-10-22 11:10:17 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-10-24 09:10:20 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Martin Elmegren (ME)
rg5850@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sten Martin Elmegren"
Signerade 2025-10-22 13:28:21 CEST (+0200)

John Mortensen (JM)
john.mortensen54@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHN MORTENSEN"
Signerade 2025-10-22 12:07:46 CEST (+0200)

Marion Vetterlöv (MV)
marion.v@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marion Gulli Sonja Vetterlöv"
Signerade 2025-10-22 16:34:57 CEST (+0200)

Fredrik Malmberg (FM)
f.malmberg1@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK MALMBERG"
Signerade 2025-10-23 16:58:52 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557560388908

Jan Anders Andersson (JAA)
andersson.jananders@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
ANDERS ANDERSSON"
Signerade 2025-10-22 16:44:00 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2025-10-24 09:10:20 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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 Laröd Hage i Helsingborg, org.nr. 769629-9721

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Laröd Hage i Helsingborg för räkenskapsåret 2024-09-01-2025-08-31.

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 2025 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 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 Laröd Hage i Helsingborg för räkenskapsåret 2024-09-01-2025-08-31 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 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Anders Andersson
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Document ID 09222115557560390759

Dokument

217 Laröd Hage RB 2025.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-10-22 11:21:30 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-10-24 09:09:12 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2025-10-24 09:09:12 CEST (+0200)

Jan Anders Andersson (JAA)

andersson.jananders@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN

ANDERS ANDERSSON"

Signerade 2025-10-22 17:04:30 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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