



Bostadsrättsföreningen Sydvästan

ÅRSREDOVISNING

2025

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 Bostadsrättsföreningen Sydvästan, org.nr 769609-7927, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades 2003-07-14. Föreningen äger fastigheten Gåsskär 1, inklusive mark, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokal.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg och fastigheten är geografiskt belägen i Rydebäck.

Föreningen har 14 bostadsrättslägenheter i ett flerfamiljshus. Den totala boarean är 1 374 m². Föreningen har också en lokal på 205 m². Från och med 2021-03-01 är lokalen uthyrd till region Skåne.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

3 rum & kök,	8 st
4 rum & kök,	6 st

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Föreningen har också tecknat bostadsrättsförsäkring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har utfört fastighetsbesiktning 2025-10-02. Föreningen har en 60-årig underhållsplan som är uppdaterad av HSB Skåne 2025-09-04.

Större underhåll under året:

- Putsat om sockel på fastighet.
- Plåtat plank nederkant för att skydda mot röta samt målat plank och förråd som tillhör fastigheten. Detta har vi själva gjort för att hålla nere kostnaderna.

Vilka underhållsåtgärder planeras inom de närmaste fem till tio åren:

- Enligt underhållsplan som vi har genom HSB Skåne finns det kostnader för kommande tio år på 2 041.000 kr. De största kostnaderna ligger i slutet av perioden. Detta kan justeras när vi har årlig genomgång av underhållsplanen.

Resultatet för 2025 uppgår till 432 729 kr jämfört med föregående år som var 212 607 kr. Den 1 januari 2025 höjdes årsavgiften med 2 %.

Under året har omprövning skett av momsdeklarationer enligt EU-direktivet då beräkningsgrund omsättning har kunnat användas istället för yta för gemensamma fastighetskostnader. Återbetalning har skett med ca 40 tkr. Se vidare not 4.

Föreningen har totalt amorterat 1 100 000 kr under året. Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 3 % från 1 januari 2026.

Styrelsens kommentarer:

Genomläsning av hyreskontrakt med Region Skåne visar sig att Region Skåne skall ha eget elavtal för lokalen de hyr vilket genomfördes 25-07-22. Därvid har till BRF Sydvästan återbetalats Ca 120.000 kr för el under hyresperioden. Se not 2. Framtida årlig kostnadsreducering är ca 20 000 kr. Optimerat

elanläggning och bytt säkringar från 50 till 25 Ampere och därmed reducerat den fasta avgiften. Planket mot idrottshall har renoverats genom målning och plåtbeklädnad (Värde ca 50 000 kr). Fastighetens grundmur har belagts med ny puts (Värde ca 90 000 kr) dessa 2 kostnader har vi hållit nere eftersom vi själva gjort detta till en kostnad av ca 18 000 kr (inköpt material). Trädgården sköts med frivilliga krafter och hålls i gott skick. Även snöskottning på innergården sköter vi själva under vintern. Ekonomin har varit god så vi har gjort en extra amortering på 1 miljon.

Medlemsinformation

Medlemsantalet 2025-12-31 uppgår till 21 stycken varav 14 är röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet.

Ordinarie föreningsstämma var den 24 april 2025.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Bo Roos, ordförande

Tommy Lindahl

Kenneth Ekenstéen

Suppleant:

Roland Petersén.

Föreningsvald revisor har varit Afrodita Cristea, BoRevision AB.

Information och aktiviteter

Sommarfest hölls den 30/8 samt 1 advent grantändning med glögg, Nyårsafton grill med bubbel för våra medlemmar. Sydvästanbladet med info har skickats ut 4 ggr under året.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 618	1 588	1 505	1 368
Årets resultat, tkr	433	213	218	-54
Soliditet (%)	75	73	72	71
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	927	909	865	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	74 %	79 %	79 %	
Energikostnad el, värme, VA (kr/kvm)	173	170	222	
Skuldsättning, kr/kvm	5 621	6 317	6 571	
Skuldsättning, (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	6 459	7 260	7 551	
Räntekänslighet (%)	7 %	8 %	8,7 %	
Sparande (kr/kvm)	434	403	373	

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. I årsavgiften ingår inte hushållsel.

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 %

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar plus planerat underhåll - delar av övriga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten/ 1 579 m2.

Förändring i eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	24 890 540		371 095	1 876 218	212 607
Disposition enligt stämmobeslut				212 607	-212 607
Från fond för yttre underhåll			-11 922	11 922	
Till fond för yttre underhåll			100 000	-100 000	
Årets resultat					432 729
Vid årets slut	24 890 540		459 173	2 000 747	432 729

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 000 747,00
Årets resultat	432 728,79
Balanseras i ny räkning	2 433 475,79

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>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 617 766	1 588 032
Övriga rörelseintäkter	2	113 956	892
Summa rörelseintäkter		1 731 722	1 588 924
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-481 669	-516 112
Övriga externa kostnader	4	-78 594	-112 827
Personalkostnader och arvoden	5	-79 729	-84 748
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-354 466	-354 466
Summa rörelsekostnader		-994 458	-1 068 153
Rörelseresultat		737 264	520 771
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 013	33 061
Räntekostnader och liknande resultatposter		-314 548	-341 225
Summa finansiella poster		-304 535	-308 164
Resultat efter finansiella poster		432 729	212 607
Resultat före skatt		432 729	212 607
Årets resultat		432 729	212 607

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Byggnader och mark		35 591 330	35 945 796
Summa materiella anläggningstillgångar		35 591 330	35 945 796
Summa anläggningstillgångar		35 591 330	35 945 796
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		7 126	-
Övriga fordringar	7	78 293	42 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 645	24 552
Summa kortfristiga fordringar		110 064	66 794
Kassa och bank	8	1 284 189	1 590 426
Summa omsättningstillgångar		1 394 253	1 657 220
SUMMA TILLGÅNGAR		36 985 583	37 603 016

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		24 890 540	24 890 540
Fond för yttre underhåll		459 173	371 095
Summa bundet eget kapital		25 349 713	25 261 635
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 000 747	1 876 217
Årets resultat		432 729	212 607
Summa fritt eget kapital		2 433 476	2 088 824
Summa eget kapital		27 783 189	27 350 459
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	3 625 000	3 725 000
Summa långfristiga skulder		3 625 000	3 725 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 250 000	6 250 000
Leverantörsskulder		35 333	41 762
Aktuella skatteskulder		78 616	74 706
Övriga skulder		18 633	11 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		194 812	149 937
Summa kortfristiga skulder		5 577 394	6 527 557
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 985 583	37 603 016

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	432 729	212 607
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	354 466	354 467
	<u>787 195</u>	<u>567 074</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	787 195	567 074
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-35 789	52 575
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	42 358	-105 062
Kassaflöde från den löpande verksamheten	793 764	514 587
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad, installation fjärrvärme		-571 007
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-571 007
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 100 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 100 000	-400 000
Årets kassaflöde	-306 236	-456 420
Likvida medel vid årets början	1 590 425	2 046 846
Likvida medel vid årets slut	1 284 189	1 590 426

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (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	100 år
-Förbättringsarbeten	Rak	10 år
-Installation fjärrvärme	Rak	20 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter är enligt föreningens budget 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, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 1 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 274 098	1 248 456
Hyror	343 668	339 576
Summa	1 617 766	1 588 032

I årsavgiften ingår värme/vatten/tv-avgift.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Övriga intäkter	113 956	892
Summa	113 956	892

I övriga intäkter ingår vidarefakturerade elkostnader till lokalhyresgästen.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ei	56 486	86 412
Uppvärmning	161 695	137 049
Vatten	54 478	45 382
Renhållning	13 479	14 021
Fastighetsservice	38 903	38 566
Försäkring	24 552	23 837
Kommunikation	18 051	17 882
Löpande underhåll	61 128	46 308
Planerat underhåll	11 922	69 016
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	40 975	37 639
Summa	481 669	516 112

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förvaltningskostnader	78 594	112 827
Summa	78 594	112 827

I förvaltningskostnader ingår bl.a. administrativ förvaltning, diverse förvaltningskostnader, stämmokostnader och arvode revisor.

I posten diverse förvaltningskostnader ingår återbetalning Skatteverket, för omprövningsbelsut avseende ändrat beräkning från yta till omsättning, avseende den ingående momsen för gemensamma kostnader. Föreningen har fått en minskad kostnad med ca 40 tkr.

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvode	70 560	68 450
Milersättning och övriga kostnadsersättningar	1 965	2 098
Sociala avgifter	7 204	14 200
Summa	79 729	84 748

Medelantalet anställda

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

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	33 561 153	32 990 145
Årets investeringar, installation fjärrvärme	-	571 007
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	33 561 153	33 561 152
Ingående ackumulerad avskrivningar	-4 254 511	-3 900 045
Årets avskrivningar	-354 467	-354 466
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 608 978	-4 254 511
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	6 639 155	6 639 155
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	6 639 155	6 639 155
Utgående redovisat värde byggnader och mark	35 591 330	35 945 796

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	20 200 000	3 777 000	23 977 000
Hyreshus lokaler	1 439 000	245 000	1 684 000
Summa	21 639 000	4 022 000	25 661 000

Not 7 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	78 293	42 242
Summa	78 293	42 242

Not 8 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken	1 284 189	1 590 426
Summa	1 284 189	1 590 426

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	2,548 %	2026-03-01	2026-03-01	2 750 000	2 750 000
Stadshypotek	4,10 %	2027-09-30	2027-09-30	3 725 000	3 825 000
Stadshypotek	2,294 %	2026-03-30	2026-12-30	2 400 000	3 400 000
Summa				8 875 000	9 975 000
Avgår kortfristig del				-5 250 000	-6 250 000
Varav långfristig del				3 625 000	3 725 000

Enligt SrfU8 ska den del av lånen som förfaller inom ett år redovisas som kort skuld samt amorteringar.
Beräknad låneskuld om fem år med den planmässiga amorteringen är ca 8,4 Mkr.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	14 800 000	14 800 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter	14 800 000	14 800 000

Årsredovisningen är upprättad 2026-02-13.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg

Bo Roos

Tommy Lindahl

Kenneth Ekenstéen

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift.

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557569888294

Dokument

887 Sydvästan digital signering.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2026-02-13 10:18:46 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2026-02-14 14:00:07 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Bo Roos (BR)

roosbosse@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Lennart Roos"

Signerade 2026-02-13 20:28:23 CET (+0100)

Tommy Lindahl (TL)

tommy43lindahl@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Arne Lars Tommy Lindahl"

Signerade 2026-02-13 10:54:19 CET (+0100)

Kenneth Ekenstéen (KE)

kenneth@ekensteen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KENNETH EKENSTÉEN"

Signerade 2026-02-13 10:24:39 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2026-02-14 14:00:07 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557569888294

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 Bostadsrättsföreningen Sydvästan, org.nr. 769609-7927

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sydvästan för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sydvästan för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

AFRODITA DORINA CRISTEA

Revisor

På uppdrag av: Brf Sydvästan

Serienummer: 26df75eb870fe7[...]175c6596e67da

IP: 81.170.xxx.xxx

2026-02-14 12:58:52 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

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