



HSB Brf Huslyckan 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](https://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](https://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.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Huslyckan i Helsingborg, 743000-1128 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

## Verksamheten

### **Allmänt om verksamheten**

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enl IL (1999:1229) och har sitt säte i Helsingborg. Föreningen äger fastigheterna, inklusive marken, Huslyckan 3,4 och 5 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter, lokaler, garage och parkeringsplatser. Fastigheterna är geografiskt belägna i Helsingborg med adress: Domaregatan 2, 4, 6, 8, 10 och 12.

Inflyttning skedde under åren 1960-1961. Föreningen har 138 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 9.209,5 m<sup>2</sup>, 27 mindre lokaler, 43 garage, 58 parkeringsplatser och 10 cykelplatser. Dessutom finns en samlingslokal och ett gym.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 2 rum & kök, 43 st
- 3 rum & kök, 75 st
- 4 rum & kök, 20 st

År 2008 har föreningen gjort en relining av avloppsstammarna, 2013 byttes tappvattenstammarna samt kulvertarna och 2018 byttes fönstren. 2020 färdigställdes omläggningen av takens ytskikt. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

### **Underhåll**

Besiktning har utförts av HSB Skåne i samband med att underhållsplanen uppdaterades 2024-12-07

Under året har följande större åtgärder utförts:

- Underhållspolning hela brf:en

Ovanstående åtgärder finns med i underhållsplanen

För de närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder:

- Den bruna plåten på balkongfronterna på 2:a och 3:je våningarna ska ev. bytas ut till grå dito.

I övrigt finns endast mindre underhållsbehov. Byggnader och markanläggningar bedöms vara i gott skick.

Styrelsen tog beslut om att höja avgifter from 2025-01-01 med 2%.

Föreningen har inga lån.

Reserveringen till fond för yttre underhåll är 344 000 kr och baseras på föreningens underhållsplan.

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 februari 2025.

### Styrelse

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Patrik Fransson, ordförande

Göran Svärd

Robin Edman

Jonna Tapper

Ulrica Blom

Susanne Bermhagen

Henrik Rebensdorff

Jenny Bergman

### Revisorer

Revisor har varit Weronika Jankowiak och revisorsuppleant Lisbeth Sjöberg valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

### Representanter i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige

Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Patrik Fransson med Henrik Rebensdorff som suppleant.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 166 och slut var medlemsantalet 161. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man ändå bara en röst.

Den 16 augusti 2025 inbjöds medlemmarna i brf Huslyckan och Ängslyckan till Sommarfest. En trevlig aktivitet med underhållning.

### Föreningsmål:

- Att genom väl underhållna hus och en tilltalande utemiljö bidra till en fortsatt ökning av bostädernas värde.
- Att ha gott renommé och vara en attraktiv förening att bo i.
- Att sträva efter att även fortsättningsvis kunna ha låga avgifter.
- Att underhålla föreningens egendom på ett professionellt sätt.

### Dessa mål ska omsättas till handling genom att:

- Genom tydlig information till nuvarande och blivande medlemmar samt bostadssökande. Här är frågor kring ekonomi, trivsel, trygghet, miljö och första intrycket av största vikt.
- Genom att vara lyhörd för de boende och deras intresse.
- Genom att arbeta aktivt med avtal, underhållsplanering och driftsoptimering

## Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning (tkr)	7 263	7 126	6 821	6 683
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 472	1 544	956	1 330
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 354	1 738	1 509	1 735
Soliditet (%)	92%	92%	89%	91%
Årsavgift (kr/kvm)	775	760	727	713
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93%	95%	98%	-
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)*	166	174	168	-
Skuldsättning (kr/kvm)	-	-	-	-
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	-	-	-	-
Sparande (kr/kvm)*	237	270	258	276
Räntekänslighet* %	-	-	-	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	23 149	19 925	22 579	22 450

Från och med 2024 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

Med undantag av årsavgiften och skuldsättning upplåten med bostadsrätt beräknas nyckeltalen (kr/kvm) utifrån totalytan på 10 472 kvm.

Från och med 2025 räknas även garageyta med i totala antal kvm i fastigheten.\*

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

Resultat efter disposition tar hänsyn till planerade underhållskostnader enligt underhållsplan.

Årsavgiften är exklusive hushållsel och värme.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus övriga intäkter som är av engångskaraktär (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Överlåtelsevärde visar snittpris per kvm för sålda bostadsrätter under året.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgiften behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

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

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

## Förändringar i Eget kapital

	Insatser	Kapital- tillskott	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	515 665		7 489 356	15 698 711	1 543 797
Disposition enligt stämmobeslut				1 543 797	-1 543 797
Till fond för yttre underhåll			344 000	-344 000	
Från fond för yttre underhåll			-225 956	225 956	
Årets resultat					1 472 263
<b>Vid årets slut</b>	<b>515 665</b>		<b>7 607 400</b>	<b>17 124 464</b>	<b>1 472 263</b>

## Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 472 263	1 543 797
Från fond för yttre underhåll*	225 956	466 015
Till fond för yttre underhåll**	-344 000	-272 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>1 354 219</b>	<b>1 737 812</b>

\* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

## Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	17 124 464
Årets resultat	1 472 263
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>18 596 727</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## 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>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	7 263 362	7 126 342
Övriga rörelseintäkter		133 628	201 428
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>7 396 990</b>	<b>7 327 770</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-4 094 425	-3 912 181
Planerat underhåll		-225 956	-466 015
Övriga externa kostnader	3	-612 550	-436 180
Personalkostnader och arvoden	4	-471 592	-424 848
Avskrivningar		-787 019	-787 019
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-6 191 542</b>	<b>-6 026 243</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 205 448</b>	<b>1 301 527</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		266 826	242 270
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11	-
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>266 815</b>	<b>242 270</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 472 263</b>	<b>1 543 797</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 472 263</b>	<b>1 543 797</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	14 787 047	15 572 068
Inventarier, verktyg och installationer		1 996	3 993
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 789 043</b>	<b>15 576 061</b>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 789 543</b>	<b>15 576 561</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	1 557
Övriga fordringar		23 791	21 219
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		3 870 920	5 677 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	110 823	78 541
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 005 534</b>	<b>5 779 174</b>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>	7	<b>10 377 483</b>	<b>6 178 558</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 383 017</b>	<b>11 957 732</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 172 560</b>	<b>27 534 293</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		515 665	515 665
Fond för yttre underhåll		7 607 400	7 489 354
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 123 065</b>	<b>8 005 019</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst		17 124 464	15 698 711
Årets resultat		1 472 263	1 543 797
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>18 596 727</b>	<b>17 242 508</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26 719 792</b>	<b>25 247 527</b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		306 619	212 804
Aktuella skatteskulder		26 696	12 702
Övriga skulder		24 083	23 732
Fond för inre underhåll	8	1 403 247	1 353 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	692 123	683 711
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 452 768</b>	<b>2 286 766</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>2 452 768</b>	<b>2 286 766</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 172 560</b>	<b>27 534 293</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 472 263	1 543 797
Avskrivningar	787 019	787 019
	<u>2 259 282</u>	<u>2 330 816</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 259 282</b>	<b>2 330 816</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-33 298	15 620
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	166 004	-529 746
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 391 988</b>	<b>1 816 690</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella inventarier	-	-5 990
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-5 990</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 391 988</b>	<b>1 810 700</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>11 856 415</b>	<b>10 045 715</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>14 248 403</b>	<b>11 856 415</b>

## Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången 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 byggnad sker en viktad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
-Byggnader	2,27%
-Maskiner och inventarier	5 år

### 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 på basis av föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen och görs i årsbokslutet.

### 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

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

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	6 802 972	6 713 532
Avsättning fond inre underhåll	-223 998	-223 998
Hyror	361 325	352 715
El & vattenavgifter bostäder	323 063	284 093
	<u>7 263 362</u>	<u>7 126 342</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	133 628	201 428
	<u>133 628</u>	<u>201 428</u>
<b>Summa</b>	<b><u>7 396 990</u></b>	<b><u>7 327 770</u></b>

I årsavgiften ingår värme, VA, tv och bredband.

Övriga intäkter innehåller aktivitetsstöd från HSB samt vidarefakturerering (fg år även elstöd på 91 808 kr, återbäring från LF).

## Not 2 Drift

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Energi	310 289	370 450
Uppvärmning	1 004 858	983 440
Vatten	420 594	384 030
Renhållning	179 123	196 490
Löpande underhåll	530 099	452 341
Fastighetsservice	1 088 144	1 039 632
Fastighetsförsäkring	169 998	159 621
Tele- och datakommunikation	128 011	86 214
Fastighetsavgift/-skatt	263 309	239 963
<b>Summa</b>	<b><u>4 094 425</u></b>	<b><u>3 912 181</u></b>

Föreningen har individuell mätning på vatten och el. Under not 1 hittar ni inbetalningar som gjorts av boende under året.

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Förvaltningskostnader	295 536	282 468
Lagsökningskostnader	180	
Juridiska åtgärder	-	
Arvode extern revisor	20 000	15 900
Föreningsverksamhet/medlemsavgift	296 833	137 812
<b>Summa</b>	<b><u>612 549</u></b>	<b><u>436 180</u></b>

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Styrelsearvode	176 400	165 375
Vicevärd	187 008	180 000
Föreningsvald revisor	5 880	5 250
Valberedning	20 580	10 500
Sociala kostnader	81 724	63 723
<b>Summa</b>	<b>471 592</b>	<b>424 848</b>

Föreningen har inte haft någon anställd.

#### Not 5 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	34 507 226	34 507 226
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	34 507 226	34 507 226
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 275 157	-18 490 135
Årets avskrivningar	-785 022	-785 022
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 060 179	-19 275 157
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	340 000	340 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	340 000	340 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 787 047</b>	<b>15 572 069</b>
varav byggnader	14 447 047	15 232 068
varav mark	340 000	340 000

#### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	96 000 000	32 000 000	128 000 000
Hyreshus lokaler	1 046 000	928 000	1 974 000
<b>Summa</b>	<b>97 046 000</b>	<b>32 928 000</b>	<b>129 974 000</b>

Föreningen skriver av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt komponentindelad avskrivningsplan (K3). Den totala avskrivningen för byggnader, om- och tillbyggander är 785 022 kr. I tidigare om-och tillbyggnader ingick stammar och badrum sedan 2008.

#### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Kommunikation	29 940	4 951
Fastighetsförsäkring Länsförsäkringar	57 221	55 556
Minol mätteknik	-	9 256
HSB Skåne underhållsplan	9 202	8 770
Anticimex smart övervakning	14 460	-
<b>Summa</b>	<b>110 823</b>	<b>78 533</b>

### Not 7 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Handelsbanken	10 377 483	6 178 558
<b>Summa</b>	<b>10 377 483</b>	<b>6 178 558</b>

### Not 8 Fond för inre underhåll

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början	1 353 817	1 292 919
Årets avsättning	223 998	223 998
Uttag under året	-174 568	-163 100
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 403 247</b>	<b>1 353 817</b>

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda avgifter och hyror	602 348	602 520
Elavgifter	28 720	31 516
Fjärrvärmeavgifter	32 662	33 525
Rehållning	-	-
Arvode Borevision	18 400	16 150
Styrelsearvode	9 993	-
<b>Summa</b>	<b>692 123</b>	<b>683 711</b>

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 1/12 2025.

Patrik Fransson

Robin Edman

Jonna Tapper

Ulrica Blom

Susanne Bermhagen

Henrik Rebensdorff

Jenny Bergman

Göran Svärd

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

Weronika Jankowiak  
Föreningsvald revisor

Afrodita Cristea  
Borevision AB  
Utsedd av HSB:s Riksförbund

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557564686334

## Dokument

121 Huslyckan årsredovisning 2025 dig sign.pdf  
Huvuddokument  
12 sidor  
Startades 2025-12-11 11:39:52 CET (+0100) av HSB  
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
Färdigställt 2025-12-21 12:08:59 CET (+0100)

## Initierare

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

## Signerare

Patrik Fransson (PF)  
fransson@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PATRIK FRANSSON"  
Signerade 2025-12-11 15:32:46 CET (+0100)

Göran Svärd (GS)  
huslyckan121@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"GÖRAN FOLKE SVÄRD"  
Signerade 2025-12-11 12:27:52 CET (+0100)

Robin Edman (RE)  
robinedman7@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ROBIN EDMAN"  
Signerade 2025-12-14 10:42:20 CET (+0100)

Susanne Bermhagen (SB)  
susanne.bermhagen@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SUSANNE BERMHAGEN"  
Signerade 2025-12-11 21:42:43 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557564686334

Jonna Tapper (JT)  
jonna.tapper@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JONNA MARIE TAPPER"  
Signerade 2025-12-12 16:13:33 CET (+0100)

Ulrica Blom (UB)  
ulricablom71@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Ulrica Blom"  
Signerade 2025-12-17 14:36:43 CET (+0100)

Jenny Bergman (JB)  
jcb720630@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Jenny Bergman"  
Signerade 2025-12-12 12:52:37 CET (+0100)

Henrik Rebensdorff (HR)  
rebensdorff@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HENRIK REBENSORFF"  
Signerade 2025-12-18 21:23:59 CET (+0100)

Weronika Jankowiak (WJ)  
veronica0965@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"WERONIKA JANKOWIAK"  
Signerade 2025-12-11 13:06:07 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AFRODITA DORINA CRISTEA"  
Signerade 2025-12-21 12:08:59 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557564686334

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 Huslyckan i Helsingborg, org.nr. 743000-1128

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Huslyckan 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Huslyckan 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 ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 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

Weronika Jankowiak  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557563741368

## Dokument

121 RB Huslyckan digital sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-12-01 10:09:23 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-12-21 12:07:53 CET (+0100)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

Weronika Jankowiak (WJ)

veronica0965@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"WERONIKA JANKOWIAK"

Signerade 2025-12-04 17:00:26 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2025-12-21 12:07:53 CET (+0100)

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.







**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne