

HSB Brf Svea 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 ansvar 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 uppdrag 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Svea i Helsingborg, 743000-1219 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Yxan 9, inklusive marken, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten finns i Helsingborg på Möllebäcksgatan 6-10 och Hälsovägen 43.

Inflyttning skedde under år 1948. Föreningen har 37 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 570,5 kvm samt 2 bostadsrättslokaler på totalt 159 kvm och 6 hyreslokaler på totalt 162 kvm.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök:	15 st
3 rum & kök:	15 st
4 rum & kök:	7 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Föreningen har bland annat genomfört stambyte med badrumsrenovering (2008), byggt miljöhus (2005), genomfört en större trädgårdsomläggning (2017), gjort om en lokal till en övernattningslägenhet (2019) och separerat spill- och avloppsvatten (2020/2021).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes den 10 mars 2025 av HSB Skåne. Därefter uppdaterades föreningens underhållsplan.

Under året har taktvätt med mossbekämpning utförts.

På längre sikt planeras
- byte av elstammar till trefas
- renovering av trapphus
- ev renovering av tak, hängrännor, fasad, fönster samt balkonger.

Ekonomi

Årets resultat blev cirka -80 000 kr, jämfört med cirka 291 000 kr förra året.

Årsavgifterna höjdes med 3% den 1 oktober 2024. Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 4% 1 oktober 2025.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155557562566620 Signerat MS, ET, AO, CR, CM, DE, AC

Föreningsfrågor
Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 januari 2025.

Styrelse
Vid räkenskapsårets slut var styrelsens ledamöter Martin Svensson (ordförande), Annette Olsson, Elisabet Thelin, Cristiana Radu och Camilla Mattsson. Suppleant har varit David Nilsson.

Revisorer
Revisorer har varit Dan Ekberg med Michael Ottosson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Utveckling av föreningens verksamhet

Medlemsinformation
Under året har 9 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 48 medlemmar. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Under året har styrelsen arbetat aktivt med trivselfrågor. Lägenhetsmappen har uppdaterats och delats ut. Föreningen har haft sommarfest med catering och underhållning och vårfixardag med grillning. Styrelsen arbetar aktivt med att kommunicera med medlemmarna via medlemsbladet Svea-Nytt, vilken nu passerat nr 100, som kommer ut efter varje styrelsemöte. Föreningen har även ett instagramkonto. Trädgården är föreningens naturliga samlingsplats och har uppdaterats med hängmattor, odlingslådor med tak där man odlar mullbär, aroinabär och kryddor bl a.

Flerårsöversikt

	2024/2025	*2023/2024*	*2022/2023*	*2021/2022*
Nettoomsättning (tkr)	2 253	2 191	2 127	2 063
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-80	291	207	154
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	218	314	229	135
Soliditet (%)	40%	40%	37%	35%
Årsavgift (kr/kvm) bostäder	807	783	739	717
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97%	95%		
Energikostnad, el, värme, vatten (kr/kvm)	212	201		
Skuldsättning (kr/kvm)	2 564	2 695	2 944	3 196
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	2 716	2 855		
Sparande (kr/kvm)	266	282		
Räntekänslighet %	3,4%	3,6%		
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	29 218	30 613	26 078	31 136

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

Resultat efter disposition tar hänsyn till planerade underhållskostnader enligt underhållsplan. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Årsavgift beräknas utifrån ytan för bostäder + bostadsrättslokal. Övriga nyckeltal (kr/kvm) beräknas, om inget annat anges, utifrån totalyta på 2 891,5 kvm.

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

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott 2025 beror på ett stor planerat underhåll av tak. Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar aktivt med föreningens ekonomiska ställning. Föreningen höjde årsavgifterna den 1 oktober 2024 med 3 % och har beslutat höja med 4 % per 1 oktober 2025. Styrelsen kommer framöver att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och kommer, vid behov, att höja avgifterna ytterligare framöver.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	*Upplåtelse avgifter*	*Fond yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	69 695		1 704 952	3 630 786	290 631
Disposition enligt stämmobeslut				290 631	-290 631
Till fond för yttre underhåll			149 000	-149 000	
Från fond för yttre underhåll			-446 900	446 900	
Årets resultat					-79 894
Vid årets slut	**69 695**		**1 407 052**	**4 219 317**	**-79 894**

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	-79 894	290 631
Från fond för yttre underhåll*	446 900	149 179
Till fond för yttre underhåll**	-149 000	-126 000
Resultat efter disposition av underhåll	**218 006**	**313 810**

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 219 317
Årets resultat	-79 894
Balanseras i ny räkning	**4 139 423**

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-09-01-2025-08-31*	*2023-09-01-2024-08-31*
Rörelsens intäkter	*1*		
Nettoomsättning		2 253 492	2 190 728
Övriga rörelseintäkter		14 514	62 308
Summa rörelsens intäkter		2 268 006	2 253 036
Rörelsens kostnader			
Drift	*2*	-1 062 998	-1 039 490
Planerat underhåll		-446 900	-149 179
Övriga externa kostnader	*3*	-149 600	-155 814
Personalkostnader och arvoden	*4*	-167 609	-105 521
Avskrivningar		-402 293	-402 293
Summa rörelsens kostnader		-2 229 400	-1 852 297
Rörelseresultat		**38 606**	**400 739**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 361	9 700
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 861	-119 808
Summa finansiella poster		-118 500	-110 108
Resultat efter finansiella poster		**-79 894**	**290 631**
Årets resultat		**-79 894**	**290 631**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155557562566620 Signerat MS, ET, AO, CR, CM, DE, AC

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-08-31*	*2024-08-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	12 720 574	13 122 867
Pågående byggnadsverksamhet		33 757	700
Summa materiella anläggningstillgångar		12 754 331	13 123 567
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*6*	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**12 754 831**	**13 124 067**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	*7*	19 058	17 389
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 260 100	958 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 320	22 580
Summa kortfristiga fordringar		1 302 478	998 115
Summa omsättningstillgångar		**1 302 478**	**998 115**
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 057 309**	**14 122 182**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-08-31*	*2024-08-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		69 695	69 695
Fond för yttre underhåll		1 407 052	1 704 952
Summa bundet eget kapital		1 476 747	1 774 647
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		4 219 317	3 630 787
Årets resultat		-79 894	290 631
Summa fritt eget kapital		4 139 423	3 921 418
Summa eget kapital		**5 616 170**	**5 696 065**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*8*	5 576 668	4 587 918
Summa långfristiga skulder		5 576 668	4 587 918
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*8*	1 836 250	3 205 000
Leverantörsskulder		68 257	51 630
Aktuell skatteskuld		3 878	5 131
Övriga skulder		230 000	241 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		726 086	335 024
Summa kortfristiga skulder		2 864 471	3 838 199
Summa skulder		**8 441 139**	**8 426 117**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**14 057 309**	**14 122 182**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2024-09-01- 2025-08-31*	*2023-09-01- 2024-08-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-79 894	290 631
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	402 294	402 293
	322 400	692 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**322 400**	**692 924**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-2 409	-2 510
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	395 720	19 536
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**715 711**	**709 950**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-33 757	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-33 757**	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-380 000	-719 682
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-380 000**	**-719 682**
Årets kassaflöde	**301 954**	**-9 732**
Likvida medel vid årets början	**958 146**	**967 877**
Likvida medel vid årets slut	**1 260 100**	**958 145**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	*%*
- Byggnader	2,49 %
- Om- och tillbyggnader	3,33 & 4 %
- Utemiljö	4 %

Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 1 Rörelsens intäkter

	2024-09-01-2025-08-31	*2023-09-01-2024-08-31*
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 014 837	1 956 100
Årsavgifter lokaler	187 811	182 784
Hyror	50 844	51 844
	2 253 492	2 190 728
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	-	4 620
Erhållet elstöd	-	24 561
Övriga intäkter	14 514	33 127
	14 514	62 308
Summa	**2 268 006**	**2 253 036**

Årsavgifterna höjdes med 3 % den 1 oktober 2024. I årsavgifter ingår vatten, värme och tv-avgift.

Not 2 Drift

	2024-09-01-2025-08-31	*2023-09-01-2024-08-31*
Energi	98 595	88 278
Uppvärmning	387 115	387 869
Vatten	127 451	105 401
Renhållning	35 300	39 786
Löpande underhåll	76 288	81 734
Fastighetsservice	189 193	193 547
Fastighetsförsäkring	48 625	45 642
Kommunikation	21 424	21 203
Fastighetsavgift/-skatt	79 007	76 030
Summa	**1 062 998**	**1 039 490**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-09-01-2025-08-31	*2023-09-01-2024-08-31*
Förvaltningskostnader	96 836	104 553
Arvode extern revisor	15 500	12 125
Medlemsverksamhet	37 264	39 136
Summa	**149 600**	**155 814**

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155557562566620 Signerat MS, ET, AO, CR, CM, DE, AC

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-09-01-2025-08-31	*2023-09-01-2024-08-31*
Styrelsearvoden	120 810	77 899
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
Arvode valberedning	4 500	1 500
Sociala kostnader	40 799	24 622
Summa	**167 609**	**105 521**

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen med max 1,5 inkomstbasbelopp. Föreningsvald revisor och valberedning ersätts med 1 500 kr per person. Arbete utöver styrelsearbete ersätts med 200 kr per timme.

Föreningen har inga anställda.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-08-31	*2024-08-31*
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	18 413 082	18 413 082
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	18 413 082	18 413 082
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 360 403	-4 958 110
Årets avskrivningar	-402 293	-402 293
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 762 696	-5 360 403
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	70 188	70 188
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	70 188	70 188
Utgående redovisat värde	**12 720 574**	**13 122 867**
varav byggnader	12 650 386	13 052 679
varav mark	70 188	70 188

Från och med 2015 års bokslut skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnader ingick stambyte och badrumsrenovering (2008), miljöhus (2005), trädgårdsanläggning (2005), antennanläggning (1987) och balkonger (1983).

Föreningen skriver även av på trädgårdsomläggning (2017), VS, el och kulvert (2018), övernattningslägenhet (2019) samt bottenavlopp (2021).

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	*Byggnad*	*Mark*	***Totalt***
Hyreshus bostäder	35 000 000	21 800 000	**56 800 000**
Hyreshus lokaler	1 216 000	306 000	**1 522 000**
Summa	36 216 000	22 106 000	**58 322 000**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 7 Övriga fordringar

	2025-08-31	*2024-08-31*
Skattekonto	19 058	17 389
Summa	**19 058**	**17 389**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Ränta*	*Bindning ränta*	*Bindning lån*	*2025-08-31*	*2024-08-31*
Stadshypotek AB	3,87 %	2026-03-01	2026-03-01	893 750	918 750
Stadshypotek AB	2,43 %	2027-03-30	2027-03-30	1 175 000	1 275 000
Stadshypotek AB	2,78 %	2025-12-01	2026-03-01	637 500	687 500
Stadshypotek AB	1,17 %	2028-06-01	2028-06-01	2 519 168	2 661 668
Stadshypotek AB	2,66 %	2029-06-30	2029-06-30	2 187 500	2 250 000
Summa				**7 412 918**	**7 792 918**
varav kortfristig del				1 836 250	3 205 000
varav långfristig del				5 576 668	4 587 918

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt är befintlig låneskuld cirka 5,5 miljoner kr om fem år.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2025-08-31	*2024-08-31*
Uttagna fastighetsinteckningar	10 620 000	10 620 000
Varav obelånade		-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	**10 620 000**	**10 620 000**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557562566620 Signerat MS, ET, AO, CR, CM, DE, AC

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-11-17

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

Helsingborg,

Martin Svensson | Elisabet Thelin | Annette Olsson

Cristiana Radu | Camilla Mattsson

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

Dan Ekberg
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Verifikat

Dokument-ID 09222115557562566620

Dokument

109 Svea årsredovisning utkast 2025.pdf
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2025-11-18 09:41:18 CET (+0100) av HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-11-20 09:36:21 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Martin Svensson (MS)
martin@martinshumor.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARTIN SVENSSON"
Signerade 2025-11-18 09:43:04 CET (+0100)

Elisabet Thelin (ET)
lisa.thelin@icloud.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Elisabet Thelin"
Signerade 2025-11-18 10:17:54 CET (+0100)

Annette Olsson (AO)
annette_1016@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Annette Marie Olsson"
Signerade 2025-11-18 16:58:47 CET (+0100)

Cristiana Radu (CR)
albotana@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CRISTIANA RADU"
Signerade 2025-11-18 10:17:53 CET (+0100)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Verifikat

Dokument-ID 09222115557562566620

Camilla Mattsson (CM)
camilla.mattsson@stenstroms.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAMILLA MATTSSON"
Signerade 2025-11-18 10:04:34 CET (+0100)

Dan Ekberg (DE)
dan@kolegarden.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan Ingvar Ekberg"
Signerade 2025-11-19 22:43:28 CET (+0100)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2025-11-20 09:36:21 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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Svea i Helsingborg, org.nr. 743000-1219

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Svea 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. 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 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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 Svea 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 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

Dan Ekberg
Av föreningen vald revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Verifikat

Dokument-ID 09222115557562566912

Dokument

Revisionsberättelse HSB Brf Svea i Helsingborg.pdf
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-11-18 09:43:28 CET (+0100) av HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-11-20 09:34:51 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Dan Ekberg (DE)
dan@kolegarden.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan Ingvar Ekberg"
Signerade 2025-11-19 22:44:34 CET (+0100)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2025-11-20 09:34:51 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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

ANTECKNINGAR

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

ANTECKNINGAR

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

ANTECKNINGAR

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne