



HSB Brf Ängslyckan i Helsingborg

ÅRSREDOVISNING

2024/2025

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ATT BO I BOSTADSRÄTT

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

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går avgiften till?

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

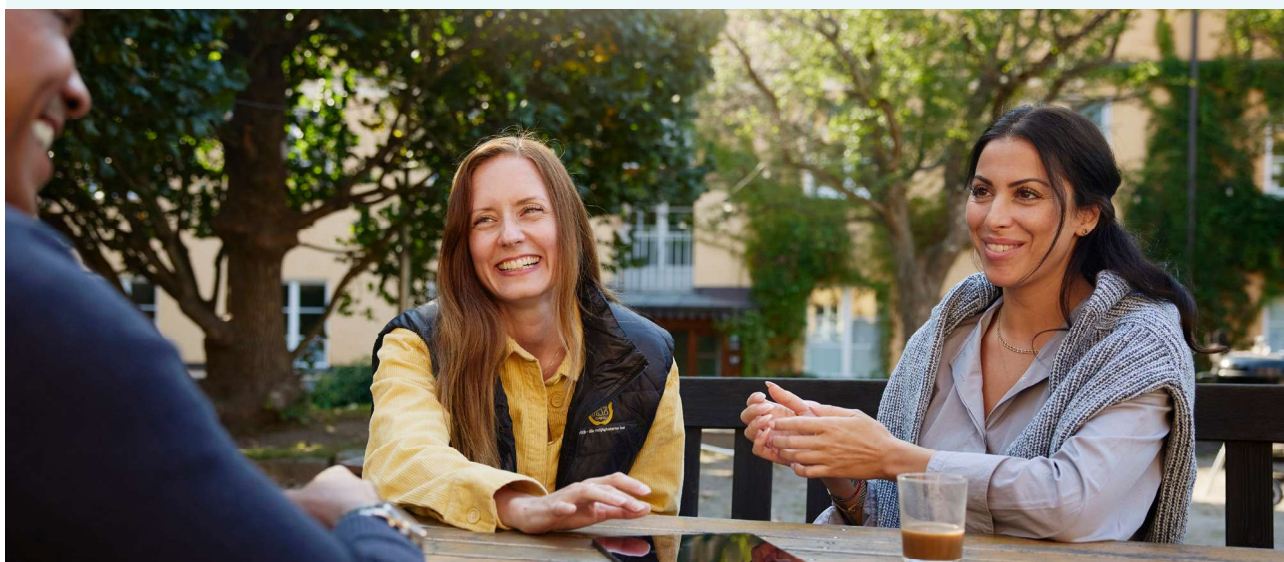
Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

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

Medlemmar i HSB får lite mer

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Ängslyckan i Helsingborg, 743000-1136 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privat bostadsföretag enl IL (1999:1229) och har sitt säte i Helsingborg. Föreningen äger fastigheten, inklusive marken, Ängslyckan 1 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter, lokaler, garage och parkeringsplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Domaregatan 1, 3, 5, 7, 9, 11 och 13.

Föreningen är ett privatbostadsföretag och inflyttning skedde under år 1960. Föreningen har 132 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 8.807 m², 25 mindre lokaler, 56 garage, 8 parkeringsplatser och 29 cykelplatser. Dessutom finns festlokal, gästrum och gym.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök, 42 st
3 rum & kök, 70 st
4 rum & kök, 20 st

År 2008 har föreningen gjort en relining av avloppstammarna och 2013 byttes tappvattenstammarna samt kulvertarna. 2018 byttes fönstren och 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 i december 2024.

Under året har inga större underhållsåtgärder utförts.

För de närmaste åren planerar styrelsen inga större åtgärder

I underhållsplanen finns följande åtgärder:

- Byte av värmeledning och radiatorer 26/27, efter undersökning kan eventuellt årtal revideras.

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

Ekonomi

Föreningen höjde senast årsavgifterna med 3% from 250101.

Reserveringen till fond för yttre underhåll är 351 000 kr, föregående års avsättning var 362 000 kr.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 februari 2025.

Extra stämma hölls den 17 juni där föreningen avlog styrelsens förslag om att anlägga 16 st p-platser vid Domaregatan 1 med laddpunkter på alla platser.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Dragan Mihajlovic, ordförande
Kjell Vidén
Sven-Erik Palm,
Lisbeth Hallberg
Cecilia Lindh
Stefan Sahlin
Dalida Sabotic

Föreningsvald revisor har varit Staffan Hansson med Lotta Olsson som suppleant. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har varit BoRevision AB.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

***Under verksamhetsåret en sommarfest anordnats tillsammans med Brf Huslyckan!
En trevlig aktivitet med underhållning (2025-08-16).***

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

Att genom väl underhållna hus och utemiljö bidra till en fortsatt ökning av bostädernas värde.

Ha gott renommé och vara en attraktiv förening att bo i.

Sträva efter att även fortsättningsvis ha låga avgifter.

Underhålla föreningens egendom på ett professionellt sätt.

Målen kan omsättas i handling på följande sätt:

Tydlig information till nuvarande och blivande medlemmar samt bostadssökande. Här är frågor som ekonomi, trivsel, trygghet, miljö och "första intryck" av största vikt.

Vara lyhörd för de boende och deras intressen.

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 163 och vid räkenskapsårets slut 167. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter i samma förening har man ändå bara en röst.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	7 452	7 291	7 067	6 871
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 820	1 472	1 322	1 263
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 648	1 427	1 465	1 626
Soliditet (%)	95%	88%	87%	85%
Årsavgift (kr/kvm)	801	783	761	739
Årsavgifterna andel i % av totala rörelseintäkter	93%	93%	92%	94 %
Energikostnad el, värme, VA (kr/kvm)*	167	197	204	191
Skuldsättning (kr/kvm)	-	166	179	192
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	-	185	199	213
Sparande (kr/kvm)*	261	257	253	
Räntekänslighet %	-	0,2%	0,2%	0,3%
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	21 211	23 682	22 785	23 805

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 10 463 kvm varav 672 kvm är garage (beräknad yta). Från och med årsredovisning 2025 räknas även garageytan 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.

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.

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%

Förändring Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	451 800		3 821 487	13 518 732	1 472 325
Disposition enligt stämmobeslut				1 472 325	-1 472 325
Till fond för yttre underhåll			351 000	-351 000	
Från fond för yttre underhåll			-178 892	178 892	
Årets resultat					1 819 725
Vid årets slut	451 800		3 993 595	14 818 949	1 819 725

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 819 725	1 472 325
Från fond för yttre underhåll*	178 892	317 155
Till fond för yttre underhåll**	-351 000	-362 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 647 617	1 427 480

* 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	14 818 949,00
Årets resultat	1 819 725,17
Balanseras i ny räkning	16 638 674,17

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		7 452 460	7 291 067
Övriga rörelseintäkter		127 145	120 040
Summa rörelsens intäkter		7 579 605	7 411 107
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-4 020 686	-4 093 598
Planerat underhåll		-178 892	-317 155
Övriga externa kostnader	3	-457 454	-394 835
Personalkostnader och arvoden	4	-455 250	-439 659
Avskrivningar		-730 052	-730 052
Summa rörelsens kostnader		-5 842 334	-5 975 299
Rörelseresultat		1 737 271	1 435 808
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		94 297	50 059
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 843	-13 542
Summa finansiella poster		82 454	36 517
Resultat efter finansiella poster		1 819 725	1 472 325
Årets resultat		1 819 725	1 472 325

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	13 562 390	14 292 441
Summa materiella anläggningstillgångar		13 562 390	14 292 441
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 562 890	14 292 941
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	2 583
Övriga fordringar	7	18 374	17 626
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		8 474 820	7 497 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	113 933	59 811
Summa kortfristiga fordringar		8 607 127	7 577 151
Summa omsättningstillgångar		8 607 127	7 577 151
SUMMA TILLGÅNGAR		22 170 017	21 870 092



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		451 800	451 800
Fond för yttre underhåll		3 993 595	3 821 488
Summa bundet eget kapital		4 445 395	4 273 288
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		14 818 949	13 518 732
Årets resultat		1 819 725	1 472 325
Summa fritt eget kapital		16 638 674	14 991 057
Summa eget kapital		21 084 069	19 264 345
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-	1 500 000
Summa långfristiga skulder		-	1 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-	125 000
Leverantörsskulder		240 370	207 830
Skatteskulder		25 777	19 742
Övriga skulder	9	15 383	21 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	804 418	731 696
Summa kortfristiga skulder		1 085 948	1 105 747
Summa skulder		1 085 948	2 605 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 170 017	21 870 092



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-09-01- 2025-08-31</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 819 725	1 472 325
Avskrivningar	730 052	730 052
	<u>2 549 777</u>	<u>2 202 377</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 549 777	2 202 377
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-52 288	116 178
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	105 200	-24 227
	<u>2 602 689</u>	<u>2 294 328</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 602 689	2 294 328
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 625 000	-125 000
	<u>-1 625 000</u>	<u>-125 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 625 000	-125 000
Årets kassaflöde	977 689	2 169 328
Likvida medel vid årets början	7 497 131	5 327 803
Likvida medel vid årets slut	8 474 820	7 497 131



NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas

Byggnader

%

2,26

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

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

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar 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
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	7 052 620	6 897 547
Hyror	412 750	401 850
Hysesbortfall	-12 910	-8 330
	<u>7 452 460</u>	<u>7 291 067</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	25 300	13 104
Övriga intäkter	101 845	106 936
	<u>127 145</u>	<u>120 040</u>
Summa	7 579 605	7 411 107

I årsavgifterna ingår värma, VA och TV-avgifter. Övriga avgifter avser överlåtelseavgifter och avgifter för andrahandsupplåtelser. Övriga intäkter avser vidaredebitering till brf Huslyckan, boende samt ersättning för sommaraktivitet HSB.

Not 2 Drift

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Energi	338 031	488 541
Uppvärmning	902 527	941 192
Vatten	505 864	494 468
Renhållning	215 683	277 132
Löpande underhåll	481 676	399 651
Fastighetsservice	1 068 193	1 034 898
Fastighetsförsäkring	165 439	162 198
Kommunikation	89 014	51 038
Fastighetsavgift/-skatt	254 259	242 800
Summa	4 020 686	4 091 918

Fastighetsavgift och -skatt

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Fastighetsavgift	254 258	242 800
Summa	254 258	242 800

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. För Brf Ängslyckan beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet 1 724kr. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Förvaltningskostnader	292 136	291 087
Lagsökningskostnader	45	-
Advokatkostnader	9 244	-
Arvode extern revisor	16 750	14 250
Medlemsavgifter	139 279	89 498
Summa	457 454	394 835

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Lön		10 394
Styrelsearvoden	152 880	114 600
Vicevärdsarvoden	186 132	180 000
Arvode föreningsvald revisor	5 880	5 730
Övriga arvoden	34 960	32 790
Sociala kostnader	75 398	96 145
Summa	455 250	439 659

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelse med 2,6 prisbasbelopp och föreningsvald revisor med 0,1 prisbasbelopp. Valberedningen ersätts med 0,1 prisbasbelopp per ledamot.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	32 329 539	32 329 539
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	32 329 539	32 329 539
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 360 097	-17 630 045
Årets avskrivningar	-730 052	-730 053
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 090 149	-18 360 098
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	323 000	323 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	323 000	323 000
Utgående redovisat värde	13 562 390	14 292 441
varav byggnader	13 239 390	13 969 441
varav mark	323 000	323 000

Föreningen skriver av på byggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3) samt om- och tillbyggnader.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	92 000 000	30 000 000	122 000 000
Hyreshus lokaler	1 460 000	1 209 000	2 669 000
Summa	93 460 000	31 209 000	124 669 000

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	18 374	17 626
Summa	18 374	17 626

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsförsäkring sep-dec	55 687	54 066
Kabel-TV	4 335	5 744
Bredband/Telefoni	25 701	-
Underhållsplan HSB Skåne	9 275	-
Anticimex	18 935	-
Summa	113 933	59 810

Not 9 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	6 383	12 479
Övriga kortfristiga skulder, depositionsavgifter	9 000	9 000
Summa	15 383	21 479

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Elavgift	27 461	31 041
Fjärrvärme	30 476	32 826
Arvode BoRevision	-	5 550
Arvoden, andra ersättningar & sociala avgifter	141 604	83 854
Räntekostnader lån	-	1 083
Förutbetalda avgifter och hyror	604 877	577 342
Summa	804 418	731 696

Digitala Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 1 december 2025.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg,

Dragan Mihajlovic

Sven-Erik Palm

Kjell Vidén

Stefan Sahlin

Lisbeth Hallberg

Cecilia Lindh

Dalida Sabotic

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

Staffan Hansson
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557563735893

Dokument

120 Ängslyckan ÅR 2025 dig.sign.pdf
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2025-12-01 09:34:37 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-12-10 22:07:03 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Dragan Mihajlovic (DM)
dragan.mihajlovic60@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Dragan Mihajlovic"
Signerade 2025-12-01 21:07:37 CET (+0100)

Sven-Erik Palm (SP)
svenerikpalm@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SVEN-ERIK PALM"
Signerade 2025-12-02 12:52:19 CET (+0100)

Lisbeth Hallberg (LH)
lisbethhallberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LIBBETH HALLBERG"
Signerade 2025-12-01 12:32:15 CET (+0100)

Kjell Widen (KW)
kjell.g.widen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell
Göran Vidén"
Signerade 2025-12-01 11:12:36 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557563735893

Cecilia Lindh (CL)
lindhcilla@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CECILIA LINDH"
Signerade 2025-12-02 06:15:34 CET (+0100)

Stefan Sahlin (SS)
stefan.sahlin@groh.dk



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN SAHLIN"
Signerade 2025-12-01 18:02:08 CET (+0100)

Dalida Insanic (DI)
insanic22@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DALIDA SABOTIC"
Signerade 2025-12-10 14:58:22 CET (+0100)

Staffan Hansson (SH)
staffanhansson781@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STAFFAN HANSSON"
Signerade 2025-12-04 21:21:28 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2025-12-10 22:07:03 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557563735893

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 Ängslyckan i Helsingborg, org.nr. 743000-1136

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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



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 Ängslyckan 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

Staffan Hansson
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557563742216

Dokument

120 RB 2025 digital sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-12-01 10:13:59 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-12-10 22:06:02 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Staffan Hansson (SH)

staffanhansson781@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STAFFAN HANSSON"

Signerade 2025-12-04 21:19:46 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



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

Signerade 2025-12-10 22:06:02 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.

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne