



HSB Brf Skogsfrun 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 Skogsfrun i Helsingborg, 716407-2659 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1984. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheterna, inklusive marken, Ägoskiftet 1, Ängsskiftet 1, Skogsskiftet 1, Åkerskiftet 1, Fornskiftet 2 samt Hammarskiftet 1, i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheterna är geografiskt belägna i Helsingborg med adress: Markegångsgatan 2-44, 50-84 samt 88-148.

Första inflyttning skedde under år 1992. Föreningen har 66 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 6 344 m<sup>2</sup>

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 2 rum & kök, 12 st
- 3 rum & kök, 2 st
- 4 rum & kök, 38 st
- 5 rum & kök, 14 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Underhåll

Fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skånes underhållsavdelning i mars 2025. Underhållsplanen uppdateras kontinuerligt.

Följande större underhållsåtgärder har utförts under året:

- Byte av dörrar och fönster
- Påbörjat arbete med byte av plåt ovanpå kasuner
- Byte av ytterbelysning i området

Under de närmsta fem till tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- Fortsatt byte av entrédörrar, altandörrar och förrådsdörrar vid behov.
- Asfaltering
- Avloppsspolning och rensning av avloppsledningar
- Fönsterbyte
- Kontroll av avstängningsventiler för vatten och fjärrvärme.
- Byte av dåliga avstängningsventiler efter kontroll.
- Installation av fiber

### Ekonomi

Årets resultat blev 357 931 kr, jämfört med 574 436 kr förra året. Den siste augusti 2025 var behållningen på föreningens avräkningskonto 4 104 542 kr. Den 1 oktober 2024 höjdes avgifterna med 2 % och uppgår nu till ca 972 kr/m<sup>2</sup>.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### **Medlemsinformation**

Under året har tre bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 100 och vid årets slut 98. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 februari 2025. Den 4 november 2024 hölls extra stämma rörande ett första beslut att anta nya stadgar.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Stefan Karlsson, ordförande  
Peter Malmros  
My Hansdotter  
Dragica Stojanovska  
Pia Nyman

Revisor har varit Kimberly Lejonstrid, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

### **Mål för verksamheten**

Vi ska arbeta för att skapa förutsättningar för en väl fungerande förening, både ekonomiskt och tekniskt, där ett bra boende står i centrum och där miljö, funktion och trygghet är viktiga hörnstenar.

Målen ska omsättas i handling genom:

- \* Löpande information till de boende via nyhetsmail.
- \* Arbeta aktivt med underhållsplanering.
- \* Arbeta med frågor kring trivsel, trygghet och "första intrycket"
- \* Arbeta med frågor rörande driftsoptimering
- \* Individuellt ansvar från de boende

### **Information och aktiviteter**

Vi har löpande genom mejl informerat de boende om vad som sker i föreningen.

Den 18/5 samt 28/9 hade föreningen en trivseldag där deltagarna tillsammans hjälpte till att göra området fint och trevligt. Den 23/8 anordnades en sommarfest för alla boende.

### Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning, tkr	6 176	6 050	5 929	5 821
Resultat efter finansiella poster, tkr	358	574	456	1 403
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	334	442	447	1 109
Soliditet, %	34	33	32	29
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	971	953	935	916
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter, %	99	99	-	-
Energikostnad el, värme, VA, kr/kvm	169	163	149	137
Skuldsättning, kr/kvm	5 713	6 022	6 263	6 504
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	5 713	6 022	-	-
Räntekänslighet, %	6	6	7	7
Sparande, kr/kvm	456	462	-	-
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	22 870	18 539	22 158	19 337

Från och med 2024 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Med undantag av årsavgiften beräknas nyckeltalen (kr/kvm) utifrån totalytan på 6 344 kvm. Hushållsel ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll.

### Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	3 604 006		3 569 191	11 279 049	574 436
Disposition enligt stämmobeslut				574 436	-574 436
Från fond för yttre underhåll			-307 357	307 357	
Till fond för yttre underhåll			331 000	-331 000	
Årets resultat					357 931
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 604 006</b>		<b>3 592 834</b>	<b>11 829 842</b>	<b>357 931</b>

### **Resultatförändring efter disposition av underhåll**

---

Årets resultat	357 931	574 436
Från fond för yttre underhåll*	307 357	187 371
Till fond för yttre underhåll**	-331 000	-320 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>334 288</b>	<b>441 807</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	11 829 842
Årets resultat	357 931
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>12 187 773</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-09-01- 2025-08-31</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	6 175 542	6 049 549
Övriga rörelseintäkter	2	20 005	26 169
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>6 195 547</b>	<b>6 075 718</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	3	-2 489 768	-2 354 027
Planerat underhåll		-307 357	-187 371
Övriga externa kostnader	4	-232 036	-209 151
Personalkostnader och arvoden	5	-122 623	-110 129
Avskrivningar		-2 230 414	-2 167 546
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-5 382 198</b>	<b>-5 028 224</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>813 349</b>	<b>1 047 494</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 798	58 422
Räntekostnader och liknande resultatposter		-483 216	-531 480
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-455 418</b>	<b>-473 058</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>357 931</b>	<b>574 436</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>357 931</b>	<b>574 436</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>Materiella anläggningstillgångar</b>			
	6		
Byggnader och mark		51 834 031	52 204 062
Inventarier, verktyg och installationer		266 722	155 625
Pågående nyanläggningar		-	1 651 970
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 100 753</b>	<b>54 011 657</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 101 253</b>	<b>54 012 157</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		90 875	45 015
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		4 104 542	3 965 911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 040	67 286
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 259 457</b>	<b>4 078 212</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 259 457</b>	<b>4 078 212</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 360 710</b>	<b>58 090 369</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>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		3 604 006	3 604 006
Fond för yttre underhåll		3 592 834	3 569 191
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 196 840</b>	<b>7 173 197</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		11 829 842	11 279 049
Årets resultat		357 931	574 436
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>12 187 773</b>	<b>11 853 485</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 384 613</b>	<b>19 026 682</b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	7	25 786 479	35 785 779
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 786 479</b>	<b>35 785 779</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	7	10 457 982	2 416 556
Leverantörsskulder		102 898	165 443
Aktuella skatteskulder		82 175	59 523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		546 563	636 386
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 189 618</b>	<b>3 277 908</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>56 360 710</b>	<b>58 090 369</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-09-01- 2025-08-31</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	357 931	574 436
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	2 230 414	2 167 546
	<u>2 588 345</u>	<u>2 741 982</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 588 345</b>	<b>2 741 982</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	2 656	-30 793
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-129 716	158 426
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 461 285</b>	<b>2 869 615</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Pågående byggnadsverksamhet	-364 780	-227 848
Kostnadsfört som underhåll		8 223
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-364 780</b>	<b>-219 625</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-1 957 874	-1 530 022
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 957 874</b>	<b>-1 530 022</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>138 631</b>	<b>1 119 968</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 965 911</b>	<b>2 845 943</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 104 542</b>	<b>3 965 911</b>

## Noter

### Allmänna upplysningar

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

### 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.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	3
- Inventarier	10 & 20

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår till 20 544 219 kr.

### 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 har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### Not 1 Nettoomsättning

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Årsavgifter bostäder	6 159 042	6 038 349
Hyror	16 500	11 200
<b>Summa</b>	<b>6 175 542</b>	<b>6 049 549</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten och TV-avgift.

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Övriga avgifter	6 160	6 680
Övriga intäkter	12 459	19 489
Debiterade elkostnader	1 386	-
<b>Summa</b>	<b>20 005</b>	<b>26 169</b>

Övriga avgifter avser tvättpolletter. Övriga intäkter avser ersättning från Länsförsäkringar samt HSB Sommarpeng.

### Not 3 Drift

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Energi	90 672	100 109
Uppvärmning	630 669	610 441
Vatten	350 832	321 572
Renhållning	152 659	165 230
Fastighetsservice	273 630	243 181
Försäkring	101 211	94 936
Kommunikation	43 986	43 194
Löpande underhåll	201 372	165 764
Fastighetsavgift/-skatt	644 737	609 600
<b>Summa</b>	<b>2 489 768</b>	<b>2 354 027</b>

I fastighetsservice ingår även fastighetsförvaltning.

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Förvaltningskostnader	176 859	158 574
Konsultkostnader	-	6 563
Medlemsverksamhet	55 177	44 014
<b>Summa</b>	<b>232 036</b>	<b>209 151</b>

## Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

### Arvodet, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Anställda och övriga	1 000	1 500
Styrelsearvoden	97 410	85 250
Sociala avgifter	24 213	23 379
<b>Summa</b>	<b>122 623</b>	<b>110 129</b>

Arvode till styrelsen avser perioden 2023-2024. Ingen reservation har gjorts för perioden efter stämman till årets slut. Ingen utbetalning har skett under året till valberedning eller revisor och ingen reservation är gjord i bokslutet.

### Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret eller föregående år.

## Not 6 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	72 563 086	72 563 086
Årets investeringar, byte fönster och fönsterdörrar	1 790 400	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	74 353 486	72 563 086
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 575 024	-22 459 352
Årets avskrivningar	-2 160 431	-2 115 671
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 735 455	-24 575 023
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 216 000	4 216 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 216 000	4 216 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>51 834 031</b>	<b>52 204 063</b>

Från och med räkenskapsår 2018 redovisar föreningen enligt K3-regelverket och skriver av byggnaderna enligt en komponentindelad avskrivningsplan. Årets investering är byte av fönster och fönsterdörrar.

Investeringar tidigare år:

- Byte av takfönster (2018)
- Byte garageportar (2019)
- Byte frostsprängd tegel (2021)
- Byte värmepump (2021)
- Målning/byte av träfasader (2023)

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	60 680 000	49 712 000	110 392 000
<b>Summa</b>	<b>60 680 000</b>	<b>49 712 000</b>	<b>110 392 000</b>

**Pågående nyanläggning**

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början	1 651 970	1 432 345
Årets anskaffningar installation ladduttag	109 875	116 475
Årets anskaffningar, fönster, förråd, ytterdörrar	254 905	111 373
Överfört till byggnader fönster, förråd ytterdörrar	-1 790 400	-
Överfört till maskiner och inventarier, laddstolpar	-181 080	-
Kostnadsfört som underhåll	-	-8 223
Omfört ingående moms, laddstolpar	-45 270	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>1 651 970</b>

Byte av fönster och dörrar samt installation av laddstolpar med fyra uttag är slutfört under året.

**Inventarier, verktyg och installationer**

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	542 783	542 783
Årets anskaffningar	181 080	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	723 863	542 783
Ingående ackumulerade avskrivningar	-387 158	-335 283
Årets avskrivningar	-69 983	-51 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	-457 141	-387 158
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>266 722</b>	<b>155 625</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-08-31	2024-08-31
Stadshypotek	0,96 %	2026-09-30	2026-09-30	3 489 920	3 809 920
Stadshypotek	0,92 %	2027-09-30	2027-09-30	4 540 900	4 707 700
Swedbank hypotek	1,26 %	2025-11-25	2025-11-25	3 960 000	4 160 000
Stadshypotek	0,91 %	2028-09-30	2028-09-30	6 290 000	6 490 000
Stadshypotek	1,19 %	2026-12-30	2026-12-30	1 462 500	1 512 500
Stadshypotek	1,16 %	2026-01-30	2026-01-30	4 837 500	4 887 500
Swedbank hypotek	1,36 %	2027-11-25	2027-11-25	6 766 209	6 966 209
Stadshypotek	2,45 %	2030-03-30	2030-03-30	4 438 750	4 703 750
Stadshypotek	2,82%	2025-09-30	2025-09-30	458 682	964 756
<b>Summa</b>				<b>36 244 461</b>	<b>38 202 335</b>
Avgår kortfristig del				<b>10 457 982</b>	<b>2 416 556</b>
Varav långfristig del				<b>25 786 479</b>	<b>35 785 779</b>

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 28 815 461 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

### Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	63 988 000	63 988 000
Varav obelånade	-	-
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>63 988 000</b>	<b>63 988 000</b>

### Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Nya stadgar har blivit registrerade efter räkenskapsårets slut.

Extrastämman har ägt rum 25 september 2025 med anledning av eventuell fiberinstallation.

## Digitala underskrifter

Årsredovisningen innehåll blev klart 2025-12-19.

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

Helsingborg

Stefan Karlsson

My Hansdotter

Peter Malmros

Pia Nyman

Dragica Stojanovska

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

Alexandra Ong  
BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund

Kimberly Lejonstrid

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557565486960

## Dokument

204 Skogsfrun ÅR 2025 digital sign.pdf  
Huvuddokument  
14 sidor  
Startades 2025-12-19 14:48:42 CET (+0100) av HSB  
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
Färdigställt 2025-12-30 19:51:04 CET (+0100)

## Initierare

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

## Signerare

Stefan Karlsson (SK)  
stiivn@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"STEFAN DANIEL KARLSSON"  
Signerade 2025-12-19 18:58:47 CET (+0100)

Peter Malmros (PM)  
peter.malmros.pm@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PETER MALMROS"  
Signerade 2025-12-22 10:29:24 CET (+0100)

My Hansdotter (MH)  
my.hansdotter@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "My  
Hansdotter"  
Signerade 2025-12-29 10:14:23 CET (+0100)

Pia Nyman (PN)  
pia.m.nyman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA  
NYMAN"  
Signerade 2025-12-21 19:17:59 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557565486960

Dragica Stojanovska (DS)  
dragica\_najdovska@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"DRAGICA STOJANOVSKA"  
Signerade 2025-12-20 08:14:42 CET (+0100)

Kimberly Lejonstrid (KL)  
kimmihayes@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KIMBERLY HAYES LEJONSTRID"  
Signerade 2025-12-22 11:17:54 CET (+0100)

Alexandra Ong (AO)  
alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA  
MAN ALEXANDRA ONG"  
Signerade 2025-12-30 19:51:04 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>



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skogsfrun i Helsingborg, org.nr. 716407-2659

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skogsfrun 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 Skogsfrun 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

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kimberly Lejonstrid  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557565488066

## Dokument

204 Skogsfrun RB 2025 digital sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-12-19 14:54:31 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-12-30 19:50:43 CET (+0100)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

Alexandra Ong (AO)

alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA  
MAN ALEXANDRA ONG"

Signerade 2025-12-30 19:50:43 CET (+0100)

Kimberly Lejonstrid (KL)

kimmihayes@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KIMBERLY HAYES LEJONSTRID"

Signerade 2025-12-22 11:18:48 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