



Brf Bergskäret

ÅRSREDOVISNING

2025

ATT BO I BOSTADSRÄTT

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går avgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

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

Har du rätt försäkring?

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

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



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

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

Medlemmar i HSB får lite mer

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

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

Styrelsen för Brf Bergskäret, org.nr 716406-9192, har upprättat årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades den 23 november 1979. Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun och äger fastigheten Bergskäret 1, inklusive mark, med adress Alnögatan 56-86 i Rydebäck.

Föreningen har 31 bostadsrättslägenheter med en total tomtarea om 8 435 m² och total bostadsarea om 3 774 m² (enligt taxeringsbeslut). Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Föreningen ingår i två samfällighetsföreningar med 31 andelar i vardera, Samfälligheten Rydebäck III Dalskär som omfattar källsorteringshus, carportar, bilplatser och grönytor, samt i Satelliten Ek föreningen som ansvarar för Tele2s tv-nät. Föreningens andel i samfällighetsföreningarna är 22%.

Bostadsrättsföreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning utfördes den 26 maj 2025 av besiktningsman från HSB Skåne och därefter uppdaterades underhållsplanen.

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Den senaste höjningen av årsavgiften skedde 1 januari 2024 med 5 %. Inför år 2026 är årsavgiften oförändrad.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 52 medlemmar och vid årets slut 51 medlemmar. Det har skett tre överlåtelser under året.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 juni 2025.

Vid årets slut var styrelsens ledamöter Carl-Johan Nilsson (ordförande), Christer Hansson, Philip Gregard och Christian Möller.

Styrelsens suppleanter var Sebastian Palmgren, Kenth Andersson och Fredrik Berrocal Duarte.

Revisor har varit Azets Revision & Rådgivning AB.

DW
C3U
96

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	1 815	1 815	1 730	1 586
Årets resultat (tkr)	698	802	756	604
Soliditet (%)	22,6%	15,3%	8,6%	1,2%
Årsavgift (kr/kvm)	481	481	458	386
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,7%	100%	99%	
Lån kr/kvm	2 111	2 414	2 451	2 574
Lån kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 111	2 414	2 451	
Sparande kr/kvm	228	260	247	220
Räntekänslighet	4,4%	5%	5,3%	6,5%
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	29 121	33 728	-	55 619

Flerårsöversikten uppdaterad 2023 med nya obligatoriska nyckeltal.

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

Från och med 2023 beräknas nyckeltal (kr/kvm) utifrån boyta på 3 774 kvm.

Föreningen har ingen gemensam energikostnad för bostadsytan.

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

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%

Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året, redovisas endast om det är mer än 1 överlåten bostadsrätt.

Förändringar i eget kapital

	Insatser och upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	599 000	770 719	-475 397	801 711
Disposition enligt stämmobeslut			801 711	-801 711
Från fond för yttre underhåll		-21 313	21 313	
Till fond för yttre underhåll		400 000	-400 000	
Årets resultat				690 887
Vid årets slut	599 000	1 149 406	-52 373	690 887

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-52 373
Årets resultat	690 887
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	638 514

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

DUN
CJN
PA

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 814 664	1 814 664
Övriga rörelseintäkter	2	5 471	-
Summa rörelseintäkter		1 820 135	1 814 664
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-712 962	-576 834
Övriga externa kostnader	4	-107 337	-108 072
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-142 336	-142 336
Summa rörelsekostnader		-962 635	-827 242
Rörelseresultat		857 500	987 422
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 775	30 530
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 388	-216 241
Summa finansiella poster		-166 613	-185 711
Resultat efter finansiella poster		690 887	801 711
Resultat före skatt		690 887	801 711
Årets resultat		690 887	801 711

DW
CJN
PG

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	5		
Byggnader och mark		8 567 880	8 710 216
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		8 567 880	8 710 216
Summa anläggningstillgångar		8 567 880	8 710 216
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		1 096	-
Övriga fordringar		18 078	21 182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 647	60 991
Summa kortfristiga fordringar		112 821	82 173
Kassa och bank	6	1 905 101	2 270 900
Summa omsättningstillgångar		2 017 922	2 353 073
SUMMA TILLGÅNGAR		10 585 802	11 063 289

OKV
CJN
PL

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		599 000	599 000
Fond för yttre underhåll		1 149 406	770 719
Summa bundet eget kapital		1 748 406	1 369 719
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-52 373	-475 397
Årets resultat		690 887	801 711
Summa fritt eget kapital		638 514	326 314
Summa eget kapital		2 386 920	1 696 033
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	4 549 796	2 248 000
Summa långfristiga skulder		4 549 796	2 248 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 416 500	6 863 900
Leverantörsskulder		-	8 103
Aktuella skatteskulder		22 004	28 344
Övriga skulder		15 024	15 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		195 558	203 885
Summa kortfristiga skulder		3 649 086	7 119 256
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 585 802	11 063 289

duv
CJN
PG

Kassaflödesanalys

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Resultat efter finansiella poster	690 887	801 711
Justering avskrivningar (påverkar inte kassaflöde)	142 336	142 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	833 223	944 047
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-30 648	863
Ökning/minskning av rörelseskulder	-22 770	-13 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten	779 805	931 062
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 145 604	-139 472
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 145 604	-139 472
Årets kassaflöde	-365 799	791 590
Likvida medel vid årets början	2 270 900	1 479 310
Likvida medel vid årets slut	1 905 101	2 270 900

DUV
CJN
PG

Redovisningsprinciper och bokslutskommentar

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Anläggningstillgångar	Typ av plan	Antal år	%
- Byggnader	Rak	100	1
- Standardförbättringar i byggnaden	Rak	25	4
- Inventarier	Rak	5	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 budget vilket är förenligt med stadgar.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

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

DIV
CON
BL

Not 1 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 765 188	1 765 188
Övriga serviceavgifter	49 476	49 476
Summa	1 814 664	1 814 664

Övriga serviceavgifter avser kostnader som debiteras av samfälligheten Rydebäck III Dalskär och Satelliten Ekonomisk förening.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Övriga intäkter	5 471	-
Summa	5 471	-

Övriga intäkter är en återbäring från försäkringsbolag samt en vidarefakturerings.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Vatten	1 096	
Fastighetsservice	148 105	147 136
Försäkring	57 783	56 102
Kommunikation	31 775	-
Löpande underhåll	140 596	41 993
Planerat underhåll	21 313	36 328
Fastighetsavgift	312 294	295 275
Summa	712 962	576 834

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förvaltningskostnader	102 999	95 766
Medlemsverksamhet	4 338	12 306
Summa	107 337	108 072

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

DJY
CJN
P6

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	11 121 116	11 121 116
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	11 121 116	11 121 116
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 184 900	-3 042 564
Årets avskrivningar	-142 336	-142 336
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 327 236	-3 184 900
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	774 000	774 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	774 000	774 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	8 567 880	8 710 216

I det ingående ackumulerade anskaffningsvärdet för byggnader ingår anskaffningsvärde för byggnader och standardförbättringar.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	35 558 000	27 590 000	63 148 000
Summa	35 558 000	27 590 000	63 148 000

Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	87 291	87 291
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 291	87 291
Ingående ackumulerade avskrivningar	-87 291	-87 291
Utgående ackumulerade avskrivningar	-87 291	-87 291
Utgående redovisat värde	-	-

Not 6 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken	1 905 101	2 270 900
Summa	1 905 101	2 270 900

Duv
CJN
PG

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	3,32%	2030-12-01	2030-12-01	1 052 000	1 072 000
Stadshypotek	0,76 %	2026-01-30	2026-01-30	842 500	852 500
Stadshypotek	2,80 %	2028-09-30	2028-09-30	2 196 296	2 500 000
Stadshypotek	2,356 %	2026-04-02	2026-10-02	2 470 000	2 490 000
Stadshypotek	4,05%	2025-01-02	2025-10-02	-	707 900
Stadshypotek	1,13 %	2029-07-30	2029-07-30	1 405 500	1 489 500
Summa				7 966 296	9 111 900
Varav kortfristig del				3 416 500	6 863 900
Varav långfristig del				4 549 796	2 248 000

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till ca 7,3 miljoner kronor om fem år. Eventuellt nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	10 780 000	10 780 000
Ställda säkerheter	10 780 000	10 780 000

DW
CJN
PL

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-06-23.

Helsingborg 2026 - 07-01

Carl-Johan Nilsson



Christer Hansson



Philip Gregard



Christian Möller



Vår revisionsberättelse har lämnats 2026 - 07-02

Azets Revision & Rådgivning AB



Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Bergskäret, org.nr 716406-9192.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bergskäret för ÅR 2025.

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 december 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Bergskäret för ÅR 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

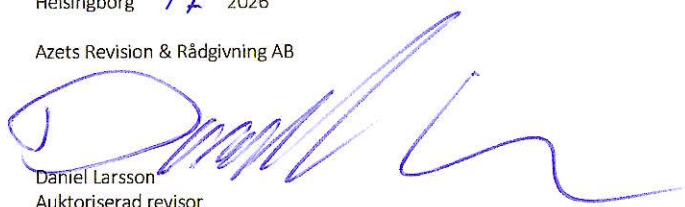
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår 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 överträdelse 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 2/2 2026

Azets Revision & Rådgivning AB



Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

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]

[illegible]

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne