



HSB Brf Sjöstjärnan i Helsingborg

# ÅRSREDOVISNING

2023/2024

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

## Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna 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 årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

## Ditt underhållsansvar

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

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida [hsbnvs.se](https://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Sjöstjärnan i Helsingborg, 716406-8541 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

## Verksamheten

### **Allmänt om verksamheten**

Årsredovisningen upprättas enligt regelverket K3 (K=kategori).

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1981. Föreningen äger fastigheterna Sjöstjärnan 18-19 inklusive marken. I fastigheterna upplåter man lägenheter och lokaler. Föreningen har sitt säte i Helsingborg med adress: Faktorsgatan 5 till 13 samt Direktörsgatan 22 till 24.

Inflyttning skedde år 1981. Föreningen har 55 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 4 485,5 m<sup>2</sup>, samt 3 hyreslokaler på 175 m<sup>2</sup>.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök, 13 st

3 rum & kök, 42 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

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

#### **Underhåll**

Stadageenlig fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skåne och föreningens ordförande i samband med uppdatering av underhållsplanen.

Under året har följande underhåll utförts:

-Slutfört renovering av 16 balkonger

För de närmaste tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- Målning av fönster
- Byte entrépartier och fönsterdörrar
- Balkongåtgärder
- Stambyte med byte av spillvattenledning

#### **Ekonomi**

Årsavgiften höjdes senast med 3 % den 1 oktober 2023.

Reservering till fonden för yttre underhåll uppgår till 260 000 kr enligt underhållsplanens rekommendation.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den siste augusti 2024 var behållningen 1 431 647 kr, jämfört med 1 878 480 kr föregående år.

Föreningen har under året amorterat 1,2 miljoner.

Från och med 1 oktober 2024 har styrelsen beslutat om att höjda årsavgifter med 3 %.

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 januari 2024.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Per Rosenbeck, ordförande  
Tommy Persson, vice ordförande  
Marianne Witting, sekreterare  
Mahmoud Reda  
Barbro Wirfelt, avgick ur styrelsen i oktober 2024  
Ronny Hedström

Suppleanter: Ahmed Othman

Revisor har varit Afrodita Cristea, vald vill föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltare har varit Viktor Spinola på HSB Nordvästra Skåne.

### Mål för verksamheten

Föreningens mål definieras av en strategi- och målsättningsplan som revideras en gång om året. Planen delas ut till medlemmarna på stämman. De enstaka aktionspunkterna behandlas och igångsättes på styrelsemöten.

Styrelsens avsikt är att även framöver hålla jämna avgiftshöjningar så att föreningens ekonomi kan möta kommande underhållsåtgärder. Denna långsiktiga planering är i enlighet med HSB:s rekommendationer.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits. Vid både räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och vid årets slut var medlemsantalet 71. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter i samma förening har man ändå bara en röst.

### Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning (tkr)	4 852	4 713	4 602	4 534
Resultat efter finansiella poster (tkr)	975	1 011	1 246	1 254
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	948	982	1 057	1 175
Soliditet (%)	57%	50%	45%	37%
Årsavgift (kr/kvm)	1 074	1 042	1 017	1 002
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98%			
Energikostnad, el, värme och vatten (kr/kvm)	207	185		
Skuldsättning (kr/kvm)	1 506	1 773	2 040	2 350
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	1 565			
Sparande (kr/kvm)	347	335		
Räntekänslighet %	1,4%			
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	9 066	9 119	10 209	10 675

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

Resultat efter disposition tar hänsyn till planerade underhållskostnader enligt underhållsplan.

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

Nyckeltal (kr/kvm) beräknas, med undantag av årsavgifter, utifrån total bostadsyta på 4 660,5 kvm.

I årsavgift ingår värme, vatten, bredband 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 för sålda bostadsrätter under året.

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

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

### Förändring i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	672 300	603 603	6 865 297	1 010 559
Disposition enligt stämmobeslut			1 010 559	-1 010 559
Till fond för yttre underhåll		260 000	-260 000	
Från fond för yttre underhåll		-233 307	233 307	
Årets resultat				975 104
<b>Vid årets slut</b>	<b>672 300</b>	<b>630 296</b>	<b>7 849 163</b>	<b>975 104</b>

### Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	975 104	1 010 559
Från fond för yttre underhåll*	233 307	249 470
Till fond för yttre underhåll**	-260 000	-278 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>948 411</b>	<b>982 029</b>

\* 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	7 849 163,00
Årets resultat	975 103,17
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>8 824 266,17</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>	1		
Nettoomsättning		4 851 718	4 713 079
Övriga rörelseintäkter		66 945	204 271
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>4 918 663</b>	<b>4 917 350</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-2 765 973	-2 697 631
Planerat underhåll		-233 307	-249 470
Övriga externa kostnader	3	-184 044	-250 060
Personalkostnader och arvoden	4	-155 544	-134 923
Avskrivningar		-446 881	-420 990
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 785 749</b>	<b>-3 753 074</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 132 914</b>	<b>1 164 276</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 329	3 454
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-173 139	-157 171
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-157 810</b>	<b>-153 717</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>975 104</b>	<b>1 010 559</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>975 104</b>	<b>1 010 559</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	16 301 909	15 958 907
Pågående nyanläggningar		-	250 222
Inventarier, verktyg och installationer		-	13 134
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 301 909</b>	<b>16 222 263</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 302 409</b>	<b>16 222 763</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 706	-
Övriga fordringar	8	10 185	72 826
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 431 647	1 878 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	50 846	18 573
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 494 384</b>	<b>1 969 879</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 494 384</b>	<b>1 969 879</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 796 793</b>	<b>18 192 642</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		672 300	672 300
Fond för yttre underhåll		630 296	603 604
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 302 596</b>	<b>1 275 904</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst		7 849 163	6 865 297
Årets resultat		975 104	1 010 559
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 824 267</b>	<b>7 875 856</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 126 863</b>	<b>9 151 760</b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	10	5 009 516	7 521 141
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 009 516</b>	<b>7 521 141</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	10	2 011 625	744 000
Leverantörsskulder		208 417	371 030
Aktuella skatteskulder		11 728	9 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	428 644	394 798
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 660 414</b>	<b>1 519 741</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>7 669 930</b>	<b>9 040 882</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 796 793</b>	<b>18 192 642</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	975 104	1 010 559
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	446 881	420 990
	<u>1 421 985</u>	<u>1 431 549</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 421 985</b>	<b>1 431 549</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	28 662	-67 378
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-126 952	240 071
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 323 695</b>	<b>1 604 242</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-526 527	-250 222
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-526 527</b>	<b>-250 222</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-1 244 000	-1 244 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 244 000</b>	<b>-1 244 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-446 832</b>	<b>110 020</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 878 480</b>	<b>1 768 460</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 431 648</b>	<b>1 878 480</b>

## 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).

### **Materiella anläggningstillgångar**

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

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	1,9 %
- Inventarier, verktyg och installationer	20 %

### **Fordringar**

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

### **Fond för yttre underhåll**

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

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

## Not 1 Rörelsens intäkter

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	4 819 246	4 680 607
Hyror	<u>32 472</u>	<u>32 472</u>
	4 851 718	4 713 079
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga avgifter	8 600	10 400
Övriga intäkter	<u>58 345</u>	<u>193 871</u>
	66 945	204 271
<b>Summa</b>	<b><u>4 918 663</u></b>	<b><u>4 917 350</u></b>

I årsavgifter bostäder ingår värme, vatten, bredband och tv-avgift.

## Not 2 Drift

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
El	230 459	275 072
Uppvärmning	445 355	350 874
Vatten	289 887	237 138
Renhållning	116 878	129 846
Löpande underhåll	798 283	750 854
Fastighetservice	430 102	495 550
Fastighetsförsäkring	60 859	37 275
Kommunikation	297 259	326 387
Fastighetsavgift/-skatt	<u>96 891</u>	<u>94 635</u>
<b>Summa</b>	<b><u>2 765 973</u></b>	<b><u>2 697 631</u></b>

I posten fastighetservice ingår även fastighetsförvaltning.

### Fastighetsavgift och -skatt

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Fastighetsavgift/skatt	<u>96 890</u>	<u>94 635</u>
<b>Summa</b>	<b><u>96 890</u></b>	<b><u>94 635</u></b>

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2024 på 1 630 kr per lägenhet. För Brf Sjöstjärnan beräknas fastighetsavgiften utifrån taxeringsvärdet. Fastighetsskatten för lokaler är 1% av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Förvaltningskostnader	126 551	152 844
Lagsökningskostnader	124	90
Advokatkostnader	6 870	8 926
Arvode extern revisor	14 875	15 375
Medlemsverksamhet	<u>35 624</u>	<u>72 824</u>
<b>Summa</b>	<b><u>184 044</u></b>	<b><u>250 059</u></b>

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Styrelsearvode	129 884	109 803
Valberedning	3 000	6 000
Sociala kostnader	22 660	19 120
<b>Summa</b>	<b>155 544</b>	<b>134 923</b>

Arvode till styrelsen utgår med 2,5 prisbasbelopp enligt beslut på stämman. Valberedningens arvode 6000 kr.

#### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Räntekostnader lån	173 139	157 171
<b>Summa</b>	<b>173 139</b>	<b>157 171</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	21 674 287	21 674 287
Årets investeringar, Balkonger	776 749	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	22 451 036	21 674 287
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 025 657	-6 617 802
Årets avskrivningar	-433 747	-407 856
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 459 404	-7 025 658
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 310 277	1 310 277
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 310 277	1 310 277
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 301 909</b>	<b>15 958 906</b>
varav byggnader	14 991 632	14 648 630
varav mark	1 310 277	1 310 277

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

#### Pågående nyanläggning

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början	250 222	-
Balkongrenovering	526 527	250 222
Överfört till om- och tillbyggnader	-776 749	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>250 222</b>

### ***Inventarier, verktyg och installationer***

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	136 278	136 278
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 278	136 278
Ingående ackumulerade avskrivningar	-123 144	-110 010
Årets avskrivningar	-13 134	-13 134
Utgående ackumulerade avskrivningar	-136 278	-123 144
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>13 134</b>

### ***Taxeringsvärden på fastigheter***

<i>Hustyp</i>	<i>Byggnad</i>	<i>Mark</i>	<i>Totalt</i>
Hyreshus bostäder	48 000 000	22 400 000	<b>70 400 000</b>
Hyreshus lokaler	724 000	-	<b>724 000</b>
<b>Summa</b>	<b>48 724 000</b>	<b>22 400 000</b>	<b>71 124 000</b>

### **Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2024-08-31	2023-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### **Not 8 Övriga fordringar**

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	10 185	72 826
<b>Summa</b>	<b>10 185</b>	<b>72 826</b>

### **Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-08-31	2023-08-31
Bredband/Kabel-TV	23 069	
Fastighetsförsäkring	21 143	18 573
Telefoni/IT-avkostn	6 634	
<b>Summa</b>	<b>50 846</b>	<b>18 573</b>

### **Not 10 Skulder till kreditinstitut**

<i>Långgivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bindning ränta</i>	<i>Bindning lån</i>	2024-08-31	2023-08-31
Stadshypotek	1,13%	2025-03-30	2025-03-30	1 150 000	1 350 000
Stadshypotek	0,95%	2026-06-01	2026-06-01	930 020	1 070 020
Stadshypotek	3,70%	2031-03-30	2031-03-30	2 337 676	2 481 676
Stadshypotek	1,00%	2024-09-01	2024-09-01	407 625	997 625
Stadshypotek	1,11%	2026-09-30	2026-09-30	298 250	418 250
Stadshypotek	2,47%	2027-03-30	2027-03-30	1 897 570	1 947 570
<b>Summa</b>				<b>7 021 141</b>	<b>8 265 141</b>
varav kortfristig del				2 011 625	744 000
varav långfristig del				5 009 516	7 521 141

Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt rekommendationer från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 ska även den del av lånen som förfaller inom ett år redovisas som kort skuld. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till ca 3 301 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

**Ställda säkerheter till kreditinstitut**

	2024-08-31	2023-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	21 206 000	21 206 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>21 206 000</b>	<b>21 206 000</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetalda avgifter och hyror	335 507	321 071
Räntekostnader lån	28 629	30 814
BoRevision	15 000	15 000
El och fjärrvärme	34 154	27 913
Underhåll	15 354	
<b>Summa</b>	<b>428 644</b>	<b>394 798</b>

**Digitala underskrifter**

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

Per Rosenbeck

Tommy Persson

Marianne Witting

Ronny Hedström

Mahmoud Reda

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Thaha Osman  
Borevision AB

# Verifikat

Transaktion 09222115557533273008

## Dokument

181 Sjöstjärnan årsredovisning 2024 digital sign.pdf  
Huvuddokument  
12 sidor  
Startades 2024-12-03 15:02:21 CET (+0100) av HSB  
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
Färdigställt 2024-12-13 17:05:49 CET (+0100)

## Initierare

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

## Signerare

Per Rosenbeck (PR)  
per@rosenbecks.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Rosenbeck"  
Signerade 2024-12-04 05:47:18 CET (+0100)

Tommy Persson (TP)  
hiftommy@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMMY PERSSON"  
Signerade 2024-12-03 18:20:12 CET (+0100)

Marianne Witting (MW)  
abm.witting@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIANNE WITTING"  
Signerade 2024-12-13 11:15:30 CET (+0100)

Mahmoud Reda (MR)  
moudreda@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAHMOUD REDA"  
Signerade 2024-12-06 12:26:59 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557533273008

Ronny Hedström (RH)  
*ronny.hedstrom@hotmail.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Ronny André Hedström"  
Signerade 2024-12-09 07:33:30 CET (+0100)*

Thaha Osman (TO)  
*thaha.osman@borevision.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"THAHA OSMAN"  
Signerade 2024-12-13 17:05:49 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 Sjöstjärnan i Helsingborg, org.nr. 716406-8541

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjöstjärnan i Helsingborg för räkenskapsåret 2023-09-01–2024-08-31.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sjöstjärnan i Helsingborg för räkenskapsåret 2023-09-01--2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**THAHA OSMAN**

**Revisor**

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: b962774ca75ada[...]766e557edb98b

IP: 31.211.xxx.xxx

2024-12-13 16:05:25 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**

# 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