



# 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 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 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 Sachsen i Helsingborg, 716407-1826 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

## Verksamheten

### **Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1983. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten, inklusive marken, Sachsen 24 i vilken man upplåter lägenheter, lokaler och garageplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Carl Krooks gata 57-59, Bryggaregatan 1, Södergatan 80-86 samt Furutorpsgatan 28, 30 A-B och 32.

Inflyttning skedde under åren 1984-1986. Föreningen har 215 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 15 913 m<sup>2</sup> samt 6 hyresrättslokaler på totalt 1 086,5 m<sup>2</sup>. Föreningen har 41 garageplatser.

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

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

#### **Underhåll**

Årlig fastighetsbesiktning har utförts i februari 2024 av HSB Skåne. Underhållsplanen har därefter uppdaterats.

Under året har följande större underhållsåtgärder/investeringar utförts:

- Vattensäkrat väggen utmed Bryggaregatan
- Bytt hela dörrpartiet mot gården Furutorpsgatan 30 B.

Inom de närmsta fem till tio åren planeras:

- Byte av elektronik i hydrualhissen Södergatan 86.
- Uppgradera låssystem och passagesystem.
- Byte av fönster som inte är aluminiumbeklädda.
- Byte av yttertak.
- Renovering av smidesgrindar.
- Byte av värmepumpar 3 st.
- Stambyte med badrumsrenovering.

Ett stambyte med badrumsrenovering innebär att tappvatten- och avloppsledningar byts ut i hela fastigheten. Arbetet innebär som regel bland annat att tät- och ytskikt i badrummet måste öppnas upp. Det leder i sin tur till att samtliga badrum behöver återställas och renoveras till god standard i samband med stambytet. Stambytet berör även kök och eventuell gästtoalett. Bostadsrättshavare rekommenderas att vara återhållsamma med investeringar i kök och badrum och kommunicera med styrelsen innan sådana åtgärder genomförs. Den som genomför investeringar/förändringar i badrum och/eller kök efter att denna information givits kan inte räkna med ekonomisk kompensation för sina nedlagda kostnader.

## Ekonomi

Årets resultat uppgår till 1 922 291 kr. Förra året var resultatet 3 653 117 kr.

Föreningens likvida medel är placerade på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den siste augusti 2024 var behållningen 7 649 448 kr. Föreningen har även ett konto hos Swedbank med en behållning på 55 430 kr vid årets slut.

I slutet av föregående räkenskapsår 29 augusti 2023 gjordes en extraamortering på 2,5 Mkr som registrerades av banken 1 september 2023 vilket gör att den redovisas som en amortering i årets kassaflöde.

1 oktober 2024 höjdes årsavgiften med 3 %.

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 november 2023.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:     Eva Ingers  
                    Eva Aldegren  
                    Niklas Avander  
                    Dragana Nastasijevic  
                    Christer Thornqvist  
                    Olof Edman  
                    Joakim Larsson

Revisorer har varit Joakim Bogdanoff med Henric Trosander som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

### Information till medlemmar

- Information till medlemmarna har skett dels via anslag i trapphusen dels direkt via postfack.
- Alla nyinflyttade har vi träffat personligen.
- Föreningen har en hemsida.

### Medlemsaktiviteter

- Inom föreningen finns tillgång till bastu och gym för medlemmarna.
- Fyra större arrangemang har hållits, en sommarfest och en kräftskiva. Påsk och julbuffe har cafegruppen tagit hand om.
- Cafe har anordnats hela året varannan onsdag.
- De boende har själva haft mindre träffar på gården, såsom midsommarfirande, boule och grillen som tänts upp varje söndag, om vädret varit bra.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 260 och vid årets 261 slut .

### Flerårsöversikt

|                                                   | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   |
|---------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr                              | 15 097 | 14 394 | 13 336 | 13 318 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr            | 1 922  | 3 654  | 3 237  | 2 600  |
| Resultat efter disposition av underhåll, tkr      | 3 545  | 4 031  | 3 211  | 3 627  |
| Soliditet, %                                      | 53     | 50     | 47     | 42     |
| Årsavgift, kr/kvm                                 | 866    | 825    | 759    | 759    |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, % | 90     | -      | -      | -      |
| Energikostnad el, värme, VA, kr/kvm               | 208    | 153    | 168    | 164    |
| Skuldsättning, kr/kvm                             | 2 128  | 2 407  | 2 734  | 2 858  |
| Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm    | 2 273  | -      | -      | -      |
| Räntekänslighet, %                                | 3      | 3      | 3      | 4      |
| Sparande, kr/kvm                                  | 391    | -      | -      | -      |
| Överlåtelsevärde, kr/kvm                          | 15 004 | 17 956 | 20 147 | 17 361 |

Från och med 2024 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Förutom årsavgifter kr/kvm beräknas nyckeltalen utifrån totalytan (exklusive ytan för garage) som är 17 000 kvm om inget annat anges. I årsavgift 2023 och 2024 ingår avgift för tv och bredband samt el som debiteras separat via avierna.

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

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll.

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 %

### Förändring av eget kapital

|                                 | Insatser         | Upplåtelse<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|---------------------------------|------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Vid årets början                | 4 631 371        | 101 062                | 3 068 035               | 35 525 931             | 3 653 117         |
| Disposition enligt stämmobeslut |                  |                        |                         | 3 653 117              | -3 653 117        |
| Till fond för yttre underhåll   |                  |                        | 800 000                 | -800 000               |                   |
| Från fond för yttre underhåll   |                  |                        | -2 422 821              | 2 422 821              |                   |
| Årets resultat                  |                  |                        |                         |                        | 1 922 291         |
| <b>Vid årets slut</b>           | <b>4 631 371</b> | <b>101 062</b>         | <b>1 445 214</b>        | <b>40 801 869</b>      | <b>1 922 291</b>  |

I eget kapital ingår även bostadsrätt som ej är upplåten med 628 538 kr.

## Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat            | 40 801 869        |
| Årets resultat                 | 1 922 291         |
| <b>Balanseras i ny räkning</b> | <b>42 724 160</b> |

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

| Belopp i kr                                | Not | 2023-09-01-<br>2024-08-31 | 2022-09-01-<br>2023-08-31 |
|--------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                  | 1   |                           |                           |
| Nettoomsättning                            |     | 15 097 224                | 14 393 833                |
| Övriga rörelseintäkter                     |     | 275 365                   | 1 105 000                 |
| <b>Summa rörelsens intäkter</b>            |     | 15 372 589                | 15 498 833                |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                 |     |                           |                           |
| Drift                                      | 2   | -7 160 416                | -6 154 142                |
| Planerat underhåll                         |     | -2 422 822                | -1 177 481                |
| Övriga externa kostnader                   | 3   | -572 859                  | -601 831                  |
| Personalkostnader och arvoden              | 4   | -255 226                  | -277 358                  |
| Avskrivningar                              |     | -2 305 476                | -2 698 551                |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>           |     | -12 716 799               | -10 909 363               |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |     | <b>2 655 790</b>          | <b>4 589 470</b>          |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |     |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 106 908                   | 9 799                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 5   | -840 407                  | -946 152                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |     | -733 499                  | -936 353                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |     | <b>1 922 291</b>          | <b>3 653 117</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                      |     | <b>1 922 291</b>          | <b>3 653 117</b>          |



Balansräkning

| Belopp i kr                                     | Not | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|-------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |     |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>  |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                              | 6   | 82 791 328        | 85 086 854        |
| Inventarier, verktyg och installationer         | 7   | 9 950             | 19 900            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>   |     | <b>82 801 278</b> | <b>85 106 754</b> |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i> |     |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav          | 8   | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |     | <b>82 801 778</b> | <b>85 107 254</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |     |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>           |     |                   |                   |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar       |     | -                 | 25 075            |
| Övriga fordringar                               | 9   | 310 922           | 2 875 269         |
| Avräkning HSB Nordvästra Skåne                  |     | 7 649 448         | 4 460 420         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    |     | 287 523           | 133 938           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>            |     | <b>8 247 893</b>  | <b>7 494 702</b>  |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                    | 10  | 55 430            | 853 741           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |     | <b>8 303 323</b>  | <b>8 348 443</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |     | <b>91 105 101</b> | <b>93 455 697</b> |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Insatser                                     |     | 4 631 371         | 4 631 371         |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 101 062           | 101 062           |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 445 214         | 3 068 036         |
| Ej upplåtna bostadsrätter                    |     | -628 538          | -628 538          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>5 549 109</b>  | <b>7 171 931</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserad vinst                             |     | 40 801 869        | 35 525 930        |
| Årets resultat                               |     | 1 922 291         | 3 653 117         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>42 724 160</b> | <b>39 179 047</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>48 273 269</b> | <b>46 350 978</b> |
| <b>Avsättningar</b>                          |     |                   |                   |
| Övriga avsättningar                          | 11  | 4 352 895         | 4 270 000         |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |     | <b>4 352 895</b>  | <b>4 270 000</b>  |
| <b>Skulder</b>                               |     |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12  | 28 651 107        | 31 940 915        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>28 651 107</b> | <b>31 940 915</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12  | 7 520 000         | 8 970 192         |
| Leverantörsskulder                           |     | 416 643           | 255 565           |
| Aktuella skatteskulder                       |     | 46 610            | 45 043            |
| Övriga skulder                               |     | 13 310            | 3 101             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 1 831 267         | 1 619 903         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>9 827 830</b>  | <b>10 893 804</b> |
| <b>Summa skulder</b>                         |     | <b>38 478 937</b> | <b>42 834 719</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>91 105 101</b> | <b>93 455 697</b> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>2023-09-01-<br/>2024-08-31</i> | <i>2022-09-01-<br/>2023-08-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 1 922 291                         | 3 653 117                         |
| Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:                                 |                                   |                                   |
| - Avsättning framtida parkeringsinköp                                               | 82 895                            | 296 579                           |
| - Avskrivningar                                                                     | 2 305 476                         | 2 698 551                         |
|                                                                                     | <u>4 310 662</u>                  | <u>6 648 247</u>                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>4 310 662</b>                  | <b>6 648 247</b>                  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                        | 2 435 837                         | -2 661 847                        |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           | 384 218                           | -360 815                          |
|                                                                                     | <u>7 130 717</u>                  | <u>3 625 585</u>                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>7 130 717</b>                  | <b>3 625 585</b>                  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Om/tillbyggnad                                                                      | -                                 | -519 444                          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-</b>                          | <b>-519 444</b>                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                                   |                                   |
| Amortering av låneskulder                                                           | -4 740 000                        | -1 940 000                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-4 740 000</b>                 | <b>-1 940 000</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>2 390 717</b>                  | <b>1 166 141</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>5 314 161</b>                  | <b>4 148 020</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>7 704 878</b>                  | <b>5 314 161</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                                    | 1,74 %            |
| - Om- och tillbyggnader                        | 3,33 %, 5 %, 10 % |
| - Inventarier, verktyg och installationer      | 20 %, 33 %        |

### 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. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår till 40 890 469 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 Rörelsens intäkter

|                               | 2023-09-01-<br>2024-08-31 | 2022-09-01-<br>2023-08-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>        |                           |                           |
| Årsavgifter bostäder          | 12 538 249                | 12 232 280                |
| Hyror                         | 1 320 519                 | 1 270 057                 |
| Intäkter el                   | 941 936                   | 867 735                   |
| Bredband                      | 296 520                   | 23 761                    |
|                               | <u>15 097 224</u>         | <u>14 393 833</u>         |
| <b>Övriga rörelseintäkter</b> |                           |                           |
| Intäkter från master          | 133 656                   | 134 292                   |
| Övriga avgifter               | 46 255                    | 54 420                    |
| Övriga intäkter               | 95 454                    | 916 288                   |
|                               | <u>275 365</u>            | <u>1 105 000</u>          |
| <b>Summa</b>                  | <b>15 372 589</b>         | <b>15 498 833</b>         |

Årsavgifterna höjdes med 2 % 1 oktober 2023. I årsavgiften ingår värme och vatten. Medlemmarna debiteras via avierna för el enligt individuell förbrukning. Från och med augusti 2023 debiteras medlemmarna via avierna för avgift avseende TV och bredband.

I posten intäkter el boende görs varje år en reservering för perioden maj-augusti för den rörliga delen som inte blir fakturerad förrän nästkommande räkenskapsår.

Övriga avgifter avser andrahandsupplåtelser.

I posten övriga intäkter 2023 ingår ersättning från Skatteverket för elstöd med 800 443 kr.

## Not 2 Drift

|                         | 2023-09-01-<br>2024-08-31 | 2022-09-01-<br>2023-08-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| El                      | 1 599 317                 | 1 664 041                 |
| Uppvärmning             | 1 060 106                 | 942 051                   |
| Vatten                  | 870 309                   | 693 296                   |
| Renhållning             | 242 562                   | 244 780                   |
| Löpande underhåll       | 1 231 711                 | 774 405                   |
| Fastighetsservice       | 1 026 782                 | 946 185                   |
| Fastighetsförsäkring    | 274 486                   | 244 056                   |
| Kommunikation           | 362 694                   | 161 694                   |
| Fastighetsavgift/-skatt | 492 449                   | 483 634                   |
| <b>Summa</b>            | <b>7 160 416</b>          | <b>6 154 142</b>          |

Under räkenskapsår 2016 installerades individuell mätning av elen för samtliga medlemmar. All elförbrukning, även hushållselen, betalas av bostadsrättsföreningen för att sedan fördelas ut enligt förbrukning. Debiteringen av medlemmarna sker via avierna och redovisas som en intäkt, se not 1.

## Not 3 Övriga externa kostnader

|                       | 2023-09-01-<br>2024-08-31 | 2022-09-01-<br>2023-08-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förvaltningskostnader | 354 065                   | 410 783                   |
| Arvode extern revisor | 22 000                    | 21 000                    |
| Medlemsverksamhet     | 196 794                   | 170 048                   |
| <b>Summa</b>          | <b>572 859</b>            | <b>601 831</b>            |

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

|                                  | 2023-09-01-<br>2024-08-31 | 2022-09-01-<br>2023-08-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Lön                              | 7 637                     | 18 884                    |
| Styrelsearvode                   | 116 559                   | 166 700                   |
| Ersättning utöver styrelsearvode | 92 092                    | 51 135                    |
| Milersättning                    | 136                       | -                         |
| Föreningsvald revisor            | 4 913                     | 4 789                     |
| Valberedning                     | 2 094                     | 3 596                     |
| Sociala kostnader                | 31 795                    | 32 254                    |
| <b>Summa</b>                     | <b>255 226</b>            | <b>277 358</b>            |

Föreningen betalar ut arvode och lön månadsvis.

#### Medelantalet anställda

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

#### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                              | 2023-09-01-<br>2024-08-31 | 2022-09-01-<br>2023-08-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader lån           | 757 512                   | 649 573                   |
| Övriga finansiella kostnader | 82 895                    | 296 579                   |
| <b>Summa</b>                 | <b>840 407</b>            | <b>946 152</b>            |

Övriga finansiella kostnader avser avsättning till framtida parkeringsköp och räknas upp med konsumentprisindex.

#### Not 6 Byggnader och mark

|                                                  | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 111 825 206       | 111 825 206       |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 111 825 206       | 111 825 206       |
| Ingående ackumulerade avskrivningar              | -31 833 352       | -29 144 751       |
| Årets avskrivningar                              | -2 295 526        | -2 688 601        |
| Utgående ackumulerade avskrivningar              | -34 128 878       | -31 833 352       |
| Ingående ackumulerade avskrivningar över plan    | -2 900 000        | -2 900 000        |
| Utgående ackumulerade avskrivningar över plan    | -2 900 000        | -2 900 000        |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark      | 7 995 000         | 7 995 000         |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark      | 7 995 000         | 7 995 000         |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                  | <b>82 791 328</b> | <b>85 086 854</b> |
| varav byggnader                                  | 74 796 328        | 77 091 854        |
| varav mark                                       | 7 995 000         | 7 995 000         |

Från och med bokslutet 2015 skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnader ingick klinkerbeläggning på några av loftgångarna, EU-anpassning av hissar samt ombyggnad av ventilation i lokal.

Föreningen skriver även av på följande:

- Byte av tak 6 805 632 kr (avskrivningstid 30 år)
- Installation av solceller 1 574 996 kr (avskrivningstid 30 år). Föreningen har fått bidrag för solcellsanläggningen med 472 499 kr. Bidraget har redovisats som en minskning av anskaffningsvärdet vilket innebär att värdet därefter uppgår till 1 102 497 kr. De årliga avskrivningarna beräknas på detta belopp.
- Installation av individuell mätning 706 125 kr (avskrivningstid 10 år)
- Automatiska dörröppnare i entréerna 480 500 kr (avskrivningstid 10 år).
- Värmesystem och undercentral 2 000 751 kr (avskrivningstid 20 år)
- Renovering av gästlägenhet
- Belysning källare
- Injustering av VVC

#### Taxeringsvärden på fastigheter

| Hustyp            | Byggnad            | Mark               | Totalt             |
|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Hyreshus bostäder | 217 000 000        | 127 000 000        | 344 000 000        |
| Hyreshus lokaler  | 8 000 000          | 6 200 000          | 14 200 000         |
| <b>Summa</b>      | <b>225 000 000</b> | <b>133 200 000</b> | <b>358 200 000</b> |

#### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

|                                          | 2024-08-31   | 2023-08-31    |
|------------------------------------------|--------------|---------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 314 077      | 309 077       |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 314 077      | 309 077       |
| Ingående ackumulerade avskrivningar      | -294 177     | -279 227      |
| Årets avskrivningar                      | -9 950       | -9 950        |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -304 127     | -289 177      |
| <b>Utgående redovisat värde</b>          | <b>9 950</b> | <b>19 900</b> |

#### Not 8 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 9 Övriga fordringar

|                   | 2024-08-31     | 2023-08-31       |
|-------------------|----------------|------------------|
| Skattekonto       | 43 991         | 42 103           |
| Fordran boende el | 265 407        | 2 819 062        |
| Momsfordran       | 1 524          | 14 104           |
| <b>Summa</b>      | <b>310 922</b> | <b>2 875 269</b> |

#### Not 10 Kassa och bank

|              | 2024-08-31    | 2023-08-31     |
|--------------|---------------|----------------|
| Handkassa    | 2 920         | 4 220          |
| Swedbank     | 52 510        | 849 521        |
| <b>Summa</b> | <b>55 430</b> | <b>853 741</b> |

### Not 11 Avsättning framtida parkeringsinköp

Avsättning för framtida parkeringsinköp enligt förbindelse med Helsingborgs kommun.  
Avsättning uppräknas varje år med augusti månads konsumentprisindex.

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

| Långivare             | Ränta  | Bindning ränta | Bindning lån | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|-----------------------|--------|----------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek          | 1,08 % | 2024-12-30     | 2024-12-30   | 5 720 000         | 6 160 000         |
| Stadshypotek          | 0,83 % | 2026-06-30     | 2026-06-30   | 6 489 177         | 6 889 177         |
| Stadshypotek          | 3,84 % | 2030-09-01     | 2030-09-01   | 8 951 738         | 9 471 738         |
| Stadshypotek          | 4,19 % | 2028-09-01     | 2028-09-01   | 4 230 192         | 7 410 192         |
| Stadshypotek          | 0,91 % | 2029-01-30     | 2029-01-30   | 10 780 000        | 10 980 000        |
| <b>Summa</b>          |        |                |              | <b>36 171 107</b> | <b>40 911 107</b> |
| varav kortfristig del |        |                |              | 7 520 000         | 8 970 192         |
| varav långfristig del |        |                |              | 28 651 107        | 31 940 915        |

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 att betrakta som kortfristiga lån. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 24 971 107 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

### Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

|                                | 2024-08-31         | 2023-08-31         |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar | 100 000 000        | 100 000 000        |
| Varav obelånade                | -                  | -                  |
| <b>Ställda säkerheter</b>      | <b>100 000 000</b> | <b>100 000 000</b> |

## Digitala underskrifter

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

Helsingborg

Eva Ingers  
ordförande

Eva Aldegren

Dragana Nastasijevic

Christer Thornqvist

Niklas Avander

Olof Edman

Joakim Larsson

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

Joakim Bogdanoff  
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557529701050

## Dokument

190 Sachsen ÅR 2024 digital sign.pdf  
Huvuddokument  
15 sidor  
Startades 2024-10-18 10:15:52 CEST (+0200) av HSB  
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
Färdigställt 2024-10-26 13:09:58 CEST (+0200)

## Initierare

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

## Signerare

Eva Ingers (EI)  
evaingers@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA KENTY MONIKA INGERS"  
Signerade 2024-10-18 10:48:16 CEST (+0200)

Christer Thornqvist (CT)  
christer.thornqvist@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTER THORNQVIST"  
Signerade 2024-10-18 10:26:37 CEST (+0200)

Eva Aldegren (EA)  
eva.aldegren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA ALDEGREN"  
Signerade 2024-10-18 10:52:06 CEST (+0200)

Olof Edman (OE)  
olofedman@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Olof Edman"  
Signerade 2024-10-21 14:52:39 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557529701050

Dragana Nastasijevic (DN)  
dragana.nastasijevic70@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"DRAGANA NASTASIJEVIC"  
Signerade 2024-10-18 10:24:14 CEST (+0200)

Joakim Larsson (JL)  
mimmertim@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Joakim André Björn Larsson"  
Signerade 2024-10-22 13:57:11 CEST (+0200)

Niklas Avander (NA)  
niklas.avander@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Patrik Niklas Avander"  
Signerade 2024-10-18 10:18:26 CEST (+0200)

Joakim Bogdanoff (JB)  
17bogge@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Joakim Bogdanoff"  
Signerade 2024-10-18 12:25:41 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"THAHA OSMAN"  
Signerade 2024-10-26 13:09:58 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557529701050

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 Sachsen i Helsingborg, org.nr. 716407-1826

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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 2024 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 från BoRevision 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. Risker 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 Sachsen i Helsingborg för räkenskapsåret 2023-09-01--2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Digitalt signerad av

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Joakim Bogdanoff  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557530123921

## Dokument

190 Sachsen RB 2024 digital sign.pdf  
Huvuddokument  
2 sidor  
*Startades 2024-10-24 08:35:17 CEST (+0200) av HSB  
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
Färdigställt 2024-10-26 13:09:47 CEST (+0200)*

## Initierare

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

## Signerare

Joakim Bogdanoff (JB)  
*17bogge@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Joakim Bogdanoff"  
Signerade 2024-10-24 09:00:10 CEST (+0200)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"THAHA OSMAN"  
Signerade 2024-10-26 13:09:47 CEST (+0200)*

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>



# 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