



HSB Brf Sjöstjärnan i Helsingborg

ÅRSREDOVISNING

2024/2025

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ATT BO I BOSTADSRÄTT

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går avgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

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

Har du rätt försäkring?

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

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



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

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

Medlemmar i HSB får lite mer

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Sjöstjärnan i Helsingborg, 716406-8541 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 m², samt 3 hyreslokaler på 175 m².

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skåne samt föreningens förvaltare och ordförande i samband med uppdatering av underhållsplanen.

Under året har följande underhåll utförts:

- renovering av balkongräcke
- byte av tvättmaskin

För de närmaste tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- komplettering av passersystem till källardörrar Faktorsgatan
- målning fönster
- byte fönsterdörrar och entrepartier
- stambyte med byte av spillvattenledning

Stambyte planeras genomföras om ca 10 år. Stambyte innebär att tappvatten- och avloppsledningar byts ut. 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

Årsavgiften höjdes senast med 3 % den 1 oktober 2024.

Reservering till fonden för yttre underhåll uppgår till 282 000 kr enligt underhållsplanens rekommendation.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den siste augusti 2025 var behållningen 1 743 627 kr, jämfört med 1 431 647 kr föregående år.

Föreningen har under året amorterat 1,06 miljoner.

Från och med 1 oktober 2025 har styrelsen beslutat om att höjda årsavgifter med 2,5 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 januari 2025.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Per Rosenbeck, ordförande
Tommy Persson, vice ordförande
Marianne Witting, sekreterare
Mahmoud Reda
Ahmed Othman
Ronny Hedström

Suppleanter: Camilla Bendris

Revisor har varit Armend Ismaili, 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 71 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

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning (tkr)	4 996	4 852	4 713	4 602
Resultat efter finansiella poster (tkr)	948	975	1 011	1 246
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	848	948	982	1 057
Soliditet (%)	62%	57%	50%	45%
Årsavgift (kr/kvm)	1 107	1 074	1 042	1 017
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99%	98%		
Energikostnad, el, värme och vatten (kr/kvm)	219	207	185	
Skuldsättning (kr/kvm)	1 279	1 506	1 773	2 040
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	1 329	1 565		
Sparande (kr/kvm)	337	347	335	
Räntekänslighet %	1,2%	1,4%		
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	7 973	9 066	9 119	10 209

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

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	672 300	630 296	7 849 163	975 104
Disposition enligt stämmobeslut			975 104	-975 104
Till fond för yttre underhåll		282 000	-282 000	
Från fond för yttre underhåll		-181 657	181 657	
Årets resultat				948 159
Vid årets slut	672 300	730 639	8 723 924	948 159

Tilläggsupplysning till resultaträkning

	2024/2025	2023/2024
Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:		
Årets resultat	948 159	975 104
Från fond för yttre underhåll*	181 658	233 307
Till fond för yttre underhåll**	-282 000	-260 000
Resultat efter disposition av underhåll	847 817	948 411

* 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	8 723 924,00
Årets resultat	948 158,72
Balanseras i ny räkning	9 672 082,72

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		4 996 280	4 851 718
Övriga rörelseintäkter		28 017	66 945
Summa rörelsens intäkter		5 024 297	4 918 663
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 923 319	-2 765 973
Planerat underhåll		-181 658	-233 307
Övriga externa kostnader	3	-209 963	-184 044
Personalkostnader och arvoden	4	-179 987	-155 544
Avskrivningar		-433 747	-446 881
Summa rörelsens kostnader		-3 928 674	-3 785 749
Rörelseresultat		1 095 623	1 132 914
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 699	15 329
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-168 163	-173 139
Summa finansiella poster		-147 464	-157 810
Resultat efter finansiella poster		948 159	975 104
Årets resultat		948 159	975 104

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	15 868 162	16 301 909
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		15 868 162	16 301 909
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		15 868 662	16 302 409
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	1 706
Övriga fordringar	8	8 038	10 185
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 743 627	1 431 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	142 034	50 846
Summa kortfristiga fordringar		1 893 699	1 494 384
Summa omsättningstillgångar		1 893 699	1 494 384
SUMMA TILLGÅNGAR		17 762 361	17 796 793

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		672 300	672 300
Fond för yttre underhåll		730 639	630 297
Summa bundet eget kapital		1 402 939	1 302 597
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		8 723 924	7 849 162
Årets resultat		948 159	975 104
Summa fritt eget kapital		9 672 083	8 824 266
Summa eget kapital		11 075 022	10 126 863
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	4 655 496	5 009 516
Summa långfristiga skulder		4 655 496	5 009 516
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	1 304 020	2 011 625
Leverantörsskulder		367 325	208 417
Aktuella skatteskulder		8 840	11 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	351 658	428 644
Summa kortfristiga skulder		2 031 843	2 660 414
Summa skulder		6 687 339	7 669 930
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 762 361	17 796 793

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-09-01- 2025-08-31</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	948 159	975 104
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	433 747	446 881
	<u>1 381 906</u>	<u>1 421 985</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 381 906	1 421 985
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-87 335	28 662
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	79 034	-126 952
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 373 605	1 323 695
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-526 527
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-526 527
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 061 625	-1 244 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 061 625	-1 244 000
Årets kassaflöde	311 980	-446 832
Likvida medel vid årets början	1 431 647	1 878 479
Likvida medel vid årets slut	1 743 627	1 431 647

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

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	4 963 808	4 819 246
Hyror	32 472	32 472
	<u>4 996 280</u>	<u>4 851 718</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	7 400	8 600
Övriga intäkter	20 617	58 345
	<u>28 017</u>	<u>66 945</u>
Summa	5 024 297	4 918 663

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

Not 2 Drift

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
EI	248 924	230 459
Uppvärmning	472 058	445 355
Vatten	301 962	289 887
Renhållning	107 774	116 878
Löpande underhåll	904 294	798 283
Fastighetsservice	415 340	430 102
Fastighetsförsäkring	64 706	60 859
Kommunikation	305 581	297 259
Fastighetsavgift/-skatt	102 680	96 891
Summa	2 923 319	2 765 973

I posten fastighetsservice ingår även fastighetsförvaltning.

Fastighetsavgift och -skatt

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Fastighetsavgift/skatt	102 680	96 890
Summa	102 680	96 890

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2025 på 1 724 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

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Förvaltningskostnader	147 870	126 551
Lagsökningskostnader	5 890	124
Advokatkostnader	-	6 870
Arvode extern revisor	20 875	14 875
Medlemsverksamhet	35 328	35 624
Summa	209 963	184 044

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Styrelsearvode	147 000	129 884
Valberedning	6 000	3 000
Sociala kostnader	26 987	22 660
Summa	179 987	155 544

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

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Räntekostnader lån	168 163	173 139
Summa	168 163	173 139

Not 6 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	22 451 036	21 674 287
Årets investeringar, Balkonger		776 749
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	22 451 036	22 451 036
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 459 404	-7 025 657
Årets avskrivningar	-433 747	-433 747
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 893 151	-7 459 404
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 310 277	1 310 277
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 310 277	1 310 277
Utgående redovisat värde	15 868 162	16 301 909
varav byggnader	14 557 885	14 991 632
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

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		250 222
Balkongrenovering		526 527
Överfört till om- och tillbyggnader		-776 749
Vid årets slut		-

Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	136 278	136 278
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 278	136 278
Ingående ackumulerade avskrivningar	-136 278	-123 144
Årets avskrivningar		-13 134
Utgående ackumulerade avskrivningar	-136 278	-136 278
Utgående redovisat värde	-	-

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	55 000 000	20 000 000	75 000 000
Hyreshus lokaler	633 000	153 000	786 000
Summa	55 633 000	20 153 000	75 786 000

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-08-31	2024-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 8 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	8 038	10 185
Summa	8 038	10 185

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Bredband/Kabel-TV	23 069	23 069
Fastighetsförsäkring	21 782	21 143
Telefoni/IT-avkostn	1 815	6 634
Avtalskostnader underhåll	95 368	-
Summa	142 034	50 846

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-08-31	2024-08-31
Stadshypotek	3,27%	2029-03-30	2029-03-30	950 000	1 150 000
Stadshypotek	0,95%	2026-06-01	2026-06-01	790 020	930 020
Stadshypotek	3,70%	2031-03-30	2031-03-30	2 193 676	2 337 676
Stadshypotek	1,00%	2024-09-01	2024-09-01	-	407 625
Stadshypotek	1,11%	2026-09-30	2026-09-30	178 250	298 250
Stadshypotek	2,47%	2027-03-30	2027-03-30	1 847 570	1 897 570
Summa				5 959 516	7 021 141
varav kortfristig del				1 304 020	2 011 625
varav långfristig del				4 655 496	5 009 516

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 2 690 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	21 206 000	21 206 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	21 206 000	21 206 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda avgifter och hyror	247 818	335 507
Räntekostnader lån	28 497	28 629
BoRevision	18 000	15 000
EI och fjärrvärme	40 558	34 154
Underhåll	16 785	15 354
Summa	351 658	428 644

Digitala underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klar 2025-10-30

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

Per Rosenbeck

Tommy Persson

Marianne Witting

Ronny Hedström

Mahmoud Reda

Ahmed Othman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Armend Ismaili
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong
Borevision AB

Verifikat

Document ID 09222115557561208821

Dokument

181 Sjöstjärnan Årsredovisning 2025 digital sign.pdf

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2025-10-31 11:34:01 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-11-05 15:35:46 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 2025-10-31 13:33:17 CET (+0100)

Tommy Persson (TP)

hiftommy@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMMY PERSSON"

Signerade 2025-10-31 19:26:24 CET (+0100)

Marianne Witting (MW)

abm.witting@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIANNE WITTING"

Signerade 2025-11-04 11:40:42 CET (+0100)

Mahmoud Reda (MR)

moudreda@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAHMOUD REDA"

Signerade 2025-10-31 11:52:02 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561208821

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ronny André Hedström"
Signerade 2025-11-03 15:44:45 CET (+0100)

Ahmed Othman (AO1)
ahmed.othman0727@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AHMED OTHMAN"
Signerade 2025-11-01 22:38:44 CET (+0100)

Armend Ismaili (AI)
armism-4@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ARMEND ISMAILI"
Signerade 2025-10-31 14:02:32 CET (+0100)

Alexandra Ong (AO2)
alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA
MAN ALEXANDRA ONG"
Signerade 2025-11-05 15:35:46 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjöstjärnan i Helsingborg, org.nr. 716406-8541

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjöstjärnan i Helsingborg för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sjöstjärnan i Helsingborg för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Armend Ismaili
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Document ID 09222115557561210890

Dokument

181 Sjöstjärnan Revisionsberättelse 2025 digital sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-10-31 11:45:26 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-11-05 15:35:16 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Armend Ismaili (AI)

armism-4@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ARMEND ISMAILI"

Signerade 2025-10-31 14:01:14 CET (+0100)

Alexandra Ong (AO)

alexandra.ong@borevision.se



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

Signerade 2025-11-05 15:35:16 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



ORDLISTA

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne