



HSB Brf Adolfsberg 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 Adolfsberg i Helsingborg, 743000-3140 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1969. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheterna, inklusive marken, Adolfsberg västra 3 & 5 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheterna är geografiskt belägna i Helsingborg med adress: Södra Hunnetorpsvägen 78-102.

Föreningen har 248 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 17 077 m² samt ett antal förråd på totalt 133 m².

Föreningen har 106 bilgarage, 4 mc-garage, 131 parkeringsplatser samt 88 cykelförråd.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 32 st
- 2 rum & kök, 107 st
- 3 rum & kök, 108 st
- 4 rum & kök, 1 st

Samtliga lägenheter är anslutna till Com Hem kabel-TV nät.

Lägenheterna är utrustade så att det går att ansluta till bredband för dator (och fibernät via telenor med hastighet 250-1000 Mbit/s).

Föreningen kan också erbjuda:

Stor samlingslokal med fullt utrustat kök.

Motionslokal med diverse motionsredskap som förhoppningsvis tillgodoser medlemmarnas behov.

Föreningen har egna boulebanor och grillplats. Det finns inom området ett antal sittgrupper. Gårdarna mellan husen är väl uppväxta och trevligt möblerade. Föreningen har stora egna grönområden.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Genomförda större investeringar/underhållsåtgärder; (över 1 000 000 kr)

2023 fönsterbyte.

2020 utbyte av balkongdörrar och balkongfönster samt utbyte av hela utebelysningen.

2019 garagetak.

2018 kulvertbyte och asfaltering.

2014-2018 relining.

2014-2017 takbyte.

2013-2014 utemiljö, uppfräschning av samtliga 6 gårdar, asfaltering, betongplattor och nya staket.

2004-2005 garage och utemiljö.

2004 balkongutbyggnad.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Följande besiktningar är utförda:

Säkerhetsbesiktning av lekplats/lekredskap gjordes av PARK 2025-08-29.

Fastighetstillsyn genomförs kontinuerligt av styrelse och vicevärd.

Maskinparken i samtliga tvättstugor kontrolleras regelbundet.

MSB har genomfört besiktning av samtliga tre skyddsrum, vilka samtliga har godkänts.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats i juni 2025.

Utfört underhåll/investeringar under året:

-Armatyrbyte källare samt trapphus.

Vilka underhållsåtgärder planeras inom de närmaste fem till tio åren:

Föreningen har lyckas genomföra de stora underhållsåtgärderna under senaste åren, men laddstolpar och nya parkeringsplatser återstår att slutföra under förutsättning att vi får bygglovsansökan godkänt.

Styrelsens kommentarer, väsentliga händelser och ekonomi

HSB Brf Adolfsberg har under räkenskapsåret bedrivit ett målmedvetet och engagerat arbete för att säkerställa fastigheternas goda skick och föreningens långsiktiga utveckling. Säkerhetsbesiktning av lekplats/lekredskap gjordes av PARK 2025-08-29. Fastighetstillsyn genomförs kontinuerligt av styrelse och vicevärd, maskinparken i samtliga tvättstugor kontrolleras regelbundet, och underhållsplanen uppdaterades i juni 2025.

Därtill har MSB genomfört besiktning av samtliga tre skyddsrum, vilka samtliga har godkänts och är redo att tas i bruk vid behov. Detta stärker ytterligare föreningens trygghet och beredskap.

Föreningen har under de senaste 14 åren genomfört omfattande investeringar och amorteringar om totalt drygt 70 miljoner kronor. Bland de större åtgärderna återfinns takbyte, relining av avloppsstammar, kulvertbyte samt balkongdörr-fönsterbyten. Dessa insatser har avsevärt stärkt både fastigheternas värde och medlemmarnas boendemiljö, samtidigt som de understryker föreningens långsiktiga och ansvarsfulla förvaltningsstrategi.

Trots de betydande investeringarna har föreningen samtidigt kunnat sänka månadsavgifterna med 15 procentenheter sedan 2009. Avgifterna ligger idag på samma nivå som för drygt 21 år sedan, vilket vittnar om en mycket stark ekonomisk ställning. Den låga belåningsgraden innebär dessutom att föreningen är i det närmaste opåverkad av ränteförändringar - en trygghet för både medlemmar och externa intressenter i en tid av ekonomisk osäkerhet.

Årets resultat uppgår till 626 090 kr att jämföra med 623 809 kr föregående år. Kostnadsökningar för vatten, avlopp och löpande underhåll har kunnat hanteras utan att påverka avgiftsnivån. Styrelsen har beslutat att årsavgiften för 2026 lämnas oförändrad.

HSB Brf Adolfsberg står därmed väl rustad för framtiden med en stabil ekonomi, en modern fastighetsstandard och en långsiktig förvaltningsstrategi som skapar trygghet och värde för både medlemmar och finansiella institutioner.

Styrelsen har beslutat att extra amortera ett lån på 2 525 000 kr i september 2025 för att minska skuldsättningen.

Styrelsen

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-28.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Fadil Fazlic, ordförande

Nermin Hadzic, vice ordförande

Lena Davidsson Sandberg, sekreterare

Rolf Plateryd

Glen Johansson

Tommy Andersson

Revisor har varit Helena Tani, vald vid föreningsstämma samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Styrelsens ambitioner är att:

* lyssna till den boendes behov och önskemål, och att i så stor utsträckning som möjligt försöka tillgodose dessa.

* vara en god representant utåt och att verka för föreningens och dess medlemmars bästa.

* arbeta för ett ekonomiskt boende utan att tumma på kvalitén.

* skapa ett trivsamt boende i föreningen.

* föreningen ska verka för en kostnadseffektiv verksamhet. Detta ska ske genom aktiv kostnadskontroll, aktiv underhållsplanering, utbildade, kunniga och aktiva styrelseledamöter samt kostnadseffektiv arbetsfördelning.

Infoblad med aktuell information går ut till samtliga medlemmar varannan månad i pappersform.

Föreningen har bjudit samtliga medlemmar till en kvällsaktivitet/gemensam middag på Nellys restaurang med trerättersmiddag med dryck 2025-07-24 vilket var mycket uppskattad framförallt av de som kunde vara med.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Motsvarande siffra föregående år var 23 st.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 290, varav 240 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	11 603	11 295	11 555	11 567
Resultat efter finansiella poster (tkr)	626	624	2 018	2 641
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	371	373	1 624	1 934
Soliditet (%)	76 %	75 %	73 %	71 %
Årsavgift (kr/kvm)	645	628	645	645
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	93 %	93 %		
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	206	216	193	189
Skuldsättning (kr/kvm)	821	940	1 086	1 041
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	900	940		
Räntekänslighet** %	1,4 %	1,5 %	1,7 %	1,6 %
Sparande (kr/kvm)	167	176		
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	14 459	14 395	16 099	17 539

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

I årsavgiften ingår inte hushållselen.

****Räntekänsligheten** visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

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

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

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar plus planerat underhåll - delar av övriga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten/ 17 210 m² + garageyta ca 1 500 m²=18 710 m².

I nyckeltalen för år 2025 är även ytan för garage med för berörda nyckeltal.

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 225 200		12 426 650	40 217 753	623 809
Disposition enligt stämmobeslut				623 809	-623 809
Till fond för yttre underhåll			900 000	-900 000	
Från fond för yttre underhåll			-645 135	645 135	
Årets resultat					626 090
Vid årets slut	1 225 200		12 681 515	40 586 697	626 090

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	40 586 697,00
Årets resultat	626 090,39
Balanseras i ny räkning	41 212 787,39

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		11 603 184	11 295 108
Övriga rörelseintäkter		217 851	183 690
Summa rörelsens intäkter		11 821 035	11 478 798
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-7 179 703	-7 023 794
Planerat underhåll		-645 135	-548 912
Övriga externa kostnader	3	-611 881	-555 369
Personalkostnader och arvoden	4	-670 427	-627 843
Avskrivningar		-1 852 605	-1 852 605
Summa rörelsens kostnader		-10 959 751	-10 608 523
Rörelseresultat		861 284	870 275
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 646	22 560
Räntekostnader och liknande resultatposter		-269 840	-269 026
Summa finansiella poster		-235 194	-246 466
Resultat efter finansiella poster		626 090	623 809
Årets resultat		626 090	623 809

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	67 021 342	68 862 394
Inventarier, verktyg och installationer	6	8 560	20 113
Summa materiella anläggningstillgångar		67 029 902	68 882 507
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		67 030 402	68 883 007
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		21 025	3 415
Övriga fordringar		51 362	43 625
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		4 863 114	3 295 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		114 661	111 464
Summa kortfristiga fordringar		5 050 162	3 454 258
Kassa och bank	8	27 216	8 963
Summa omsättningstillgångar		5 077 378	3 463 221
SUMMA TILLGÅNGAR		72 107 780	72 346 228

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		1 225 200	1 225 200
Fond för yttre underhåll		12 681 515	12 426 650
Summa bundet eget kapital		13 906 715	13 651 850
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		40 586 697	40 217 753
Årets resultat		626 090	623 809
Summa fritt eget kapital		41 212 787	40 841 562
Summa eget kapital		55 119 502	54 493 412
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	9 734 000	15 363 000
Summa långfristiga skulder		9 734 000	15 363 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	5 629 000	814 000
Leverantörsskulder		310 909	293 093
Aktuella skatteskulder		48 588	24 106
Övriga skulder		-	137 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 265 781	1 220 809
Summa kortfristiga skulder		7 254 278	2 489 816
Summa skulder		16 988 278	17 852 816
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 107 780	72 346 228

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	626 090	623 809
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	1 852 606	1 852 605
	<u>2 478 696</u>	<u>2 476 414</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 478 696	2 476 414
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-28 544	117 123
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-50 539	268 841
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 399 613	2 862 378
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-814 000	-2 374 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-814 000	-2 374 000
Årets kassaflöde	1 585 613	488 378
Likvida medel vid årets början	3 304 717	2 816 339
Likvida medel vid årets slut	4 890 330	3 304 717

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.

Följande avskrivningsprinciper används:

- Byggnader	1,8 %
- Inventarier, verktyg och installationer	4,2 %

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 efter omprövning hos skatteverket till 7 181 374 kr.

Nedskrivningar 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	11 011 464	10 731 979
Hyror	591 720	563 129
	<u>11 603 184</u>	<u>11 295 108</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	115 780	93 258
Övriga intäkter	102 071	90 432
	<u>217 851</u>	<u>183 690</u>
Summa	11 821 035	11 478 798

I årsavgiften ingår värme, vatten och TV.

Not 2 Drift

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Energi	563 586	526 279
Uppvärmning	2 175 140	2 139 008
Vatten	1 106 478	1 050 420
Renhållning	243 595	291 822
Löpande underhåll	761 223	820 799
Fastighetsservice	1 411 936	1 334 629
Fastighetsförsäkring	316 256	296 897
Kommunikation	138 597	125 530
Fastighetsavgift/-skatt	462 892	438 410
Summa	7 179 703	7 023 794

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Förvaltningskostnader	373 616	361 168
Lagsökningskostnader	11 412	5 069
Arvode extern revisor	29 625	28 500
Medlemsavgifter	197 228	160 632
Summa	611 881	555 369

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Lön	44 800	40 000
Styrelse	476 995	454 350
Föreningsvald revisor	6 000	-
Valberedning	6 000	6 000
Sociala kostnader	136 632	127 493
Summa	670 427	627 843

Enligt stämmobeslut har styrelsen enligt senaste stämman 6 inkomstbasbelopp till sitt förfogande. Ett inkomstbasbelopp är för år 2025, 80 600 kr. Vissa mindre förskjutningar kan förekomma mellan åren. Dessutom utgår arvode för jourtelefon med 800 kr per vecka för jourhavande styrelsemedlem. Jourersättningen redovisas som lön enligt ovan.

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	102 521 300	102 521 300
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	102 521 300	102 521 300
Ingående ackumulerade avskrivningar	-35 024 906	-33 183 854
Årets avskrivningar	-1 841 052	-1 841 052
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 865 958	-35 024 906
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 366 000	1 366 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 366 000	1 366 000
Utgående redovisat värde	67 021 342	68 862 394
varav byggnader	65 655 342	67 496 394
varav mark	1 366 000	1 366 000

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	170 000 000	55 000 000	225 000 000
Hyreshus lokaler	1 697 000	1 837 000	3 534 000
Summa	171 697 000	56 837 000	228 534 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	273 930	273 930
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	273 930	273 930
Ingående ackumulerade avskrivningar	-253 817	-242 263
Årets avskrivningar	-11 553	-11 554
Utgående ackumulerade avskrivningar	-265 370	-253 817
Utgående redovisat värde	8 560	20 113

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 8 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Handkassa	3 555	2 790
Swedbank	23 661	6 173
Summa	27 216	8 963

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-08-31	2024-08-31
Stadshypotek	0,90 %	2026-06-01	2026-06-01	2 590 000	2 790 000
Stadshypotek	0,82 %	2026-09-01	2026-09-01	3 375 000	3 475 000
Stadshypotek	0,71 %	2025-09-30	2025-09-30	2 525 000	2 625 000
Stadshypotek	3,65 %	2029-04-30	2029-04-30	1 953 000	2 177 000
Stadshypotek	1,92 %	2027-03-01	2027-03-01	3 545 000	3 685 000
Stadshypotek	3,45 %	2028-01-30	2028-01-30	1 375 000	1 425 000
Summa				15 363 000	16 177 000

varav kortfristig del 5 629 000 814 000

varav långfristig del 9 734 000 15 363 000

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 ska den del av lånen som förfaller inom ett år redovisas som kort skuld. Även amorteringar för kommande år redovisas som kortfristig skuld.

Beräknad skuld om fem år är ca 9,3 Mkr.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

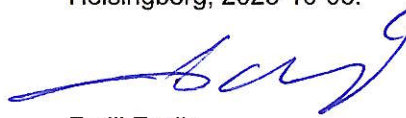
	2025-08-31	2024-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	49 371 300	49 371 300
Varav i eget förvar	-15 333 000	-15 333 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	34 038 300	34 038 300

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer momsregistrera sig då besöksparkeringen kommer hanteras av extern part.

Underskrifter

Helsingborg, 2025-10-06.



Fadil Fazlic



Nermin Hadzic



Lena Davidsson Sandberg



Rolf Plateryd



Glen Johansson



Tommy Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-10-09



Alexandra Ong
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Helena Tani
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Adolfsberg i Helsingborg, org.nr. 743000-3140

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Adolfsberg 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. 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 Adolfsberg 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 revisionssed 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 trygghetssätt.

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 2025-10-09



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Helena Tani
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Likviditet

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

Slutligen

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

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne