



HSB Brf Adolfsberg i Helsingborg

# ÅRSREDOVISNING

2023/2024

504 756 412

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 Adolfsberg i Helsingborg, 743000-3140 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

## 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 m<sup>2</sup> samt ett antal förråd på totalt 133 m<sup>2</sup>.

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, oppfräschning av samtliga 6 gårdar, asfaltering, betongplattor och nya staket.

2004-2005 garage och utemiljö.

2004 balkongutbyggnad.

*ko*

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

Följande besiktningar är utförda:

- Styrelsemedlemmar utför fastighetstillsyn löpande.
- Föreningens vaktmästare gör daglig tillsyn som direkt rapporteras till styrelsen.
- Strands maskinfirma besiktigar löpande tvättmaskiner i samtliga 9 tvättstugor.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats 2024-06-07.

Utfört underhåll/investeringar under året:

- Nya tvättmaskiner.

Vilka underhållsåtgärder planeras inom de närmaste fem till tio åren:

Föreningen har lyckats göra de stora underhållsåtgärderna under senaste åren men laddstolpar och nya parkeringsplatser återstår att slutföra.

Styrelsens kommentarer:

Bostadsrättsföreningen har en stark och stabil ekonomi, ett resultat av effektiv och ansvarsfull förvaltning i egen regi. Underhållsplanen följs strikt, och alla nödvändiga åtgärder genomförs i tid och med hög standard. De senaste åren har föreningen genomfört omfattande investeringar, inklusive takbyte på samtliga fastigheter, relining av avloppstammar, kulvertbyte, fönsterbyten, och så vidare vilket har förbättrat både fastighetens värde och boendekvaliteten.

Totala underhållsåtgärder under de senaste åren drygt: 50 000 000 kr. Extra amorteringar drygt 20 000 000 kr. Totalt har cirka 70 000 000 kronor investerats /betalats tillbaka i dessa projekt, under de senaste 13 år vilket understryker föreningens långsiktiga och hållbara strategi för fastighetsförvaltning. Utöver de ovan nämnda förbättringarna har bostadsrättsföreningen sänkt månadsavgifter i flera omgångar med totalt 15 procentenheter från 2009 fram till 2021. Så att vi har samma avgiftsnivå vi hade för ca 21 år sedan, vilket ytterligare stärker föreningens ekonomiska attraktionskraft. Tack vare den låga belåningsgraden är föreningen i stort sett okänslig för ränteförändringar, vilket ger en extra trygghet för medlemmarna i en tid av potentiella ekonomiska svängningar.

Både styrelsen och föreningens medlemmar är mycket medvetna om kostnadsaspekterna och arbetar aktivt tillsammans för att upprätthålla en effektiv och hållbar ekonomi. Detta gemensamma engagemang för att hålla kostnaderna nere utan att kompromissa med kvaliteten bidrar till en stabil och gynnsam boendemiljö för alla i föreningen

I årets sammanfattning av Brf Adolfsbergs årsredovisningen är det med stolthet vi kan konstatera att trots den pågående ekonomiska osäkerheten, inklusive höga räntekostnader och en påtaglig osäkerhet av inflationen, har vi beslutat att upprätthålla den nuvarande avgiften på samma nivå som för ca två decennier sedan. Denna bedrift återspeglar vår engagerade och kompetenta styrelses förmåga att möta och hantera utmaningar i en dynamisk ekonomisk miljö. Genom att behålla en oförändrad avgift visar vi vårt åtagande för medlemmarna och deras ekonomiska välbefinnande, samtidigt som vi fortsätter att säkra föreningens långsiktiga ekonomiska hälsa.

Styrelsen för  
HSB Brf Adolfsberg

### **Ekonomi**

Årets resultat uppgår till 623 809 kr, jämfört med 2 017 922 kr förra året. Skillnader mellan åren är bl.a: Förra året erhöll föreningen elstöd som redovisades som en övrig intäkt. I år har årsavgiften under januari månad varit sänkt. Kostnaderna för bl.a. vatten/avlopp och löpande underhåll är högre.

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgiften för räkenskapsåret 2025.

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-27

Extra stämma har hållits 2024-06-05 med anledning av ev. installation av hissar, nybyggnation av garage samt nya parkeringsplatser med laddstolpar. De två första förslagen fick inte tillräckligt med röster medans de sista förslaget fick det.

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 Alexandra Ong från Borevision AB, 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.

## 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 241 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

### Flerårsöversikt

|                                                 | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr)                           | 11 295 | 11 555 | 11 567 | 11 662 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)         | 624    | 2 018  | 2 641  | 2 065  |
| Resultat efter disposition av underhåll (tkr)   | 373    | 1 624  | 1 934  | 2 341  |
| Soliditet (%)                                   | 75 %   | 73 %   | 71 %   | 75 %   |
| Årsavgift (kr/kvm)*                             | 628    | 645    | 645    | 651    |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter  | 93 %   |        |        |        |
| Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)     | 216    | 193    | 189    | 186    |
| Skuldsättning (kr/kvm)                          | 940    | 1 086  | 1 041  | 852    |
| Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt | 940    |        |        |        |
| Räntekänslighet** %                             | 1,5 %  | 1,7 %  | 1,6 %  | 1,3 %  |
| Sparande (kr/kvm)                               | 176    |        |        |        |
| Överlåtelsevärde (kr/kvm)                       | 14 395 | 16 099 | 17 539 | 16 482 |

Nya nyckeltal samt kassaflödesanalys förekommer då det är nya lagkrav på detta.

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

I årsavgiften ingår inte hushållselen.

\*Är genomsnitt under året och lägre pga sänkning av årsavgiften i januari. Årsavgiften är nu åter 645 kr per kvm.

As

\*\*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.

### Förändringar i eget kapital

|                                 | <i>Insatser</i>  | <i>Upplåtelse<br/>avgifter</i> | <i>Fond yttre<br/>underhåll</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
|---------------------------------|------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Vid årets början                | 1 225 200        |                                | 12 175 562                      | 38 450 919                     | 2 017 922                 |
| Disposition enligt stämmobeslut |                  |                                |                                 | 2 017 922                      | -2 017 922                |
| Till fond för yttre underhåll   |                  |                                | 800 000                         | -800 000                       |                           |
| Från fond för yttre underhåll   |                  |                                | -548 912                        | 548 912                        |                           |
| Årets resultat                  |                  |                                |                                 |                                | 623 809                   |
| <b>Vid årets slut</b>           | <b>1 225 200</b> |                                | <b>12 426 650</b>               | <b>40 217 753</b>              | <b>623 809</b>            |

### Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| Balanserat resultat            | 40 217 753,00        |
| Årets resultat                 | 623 809,26           |
| <b>Balanseras i ny räkning</b> | <b>40 841 562,26</b> |

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. *AO*

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                | Not      | 2023-09-01-<br>2024-08-31 | 2022-09-01-<br>2023-08-31 |
|--------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                  | <b>1</b> |                           |                           |
| Nettoomsättning                            |          | 11 295 108                | 11 554 604                |
| Övriga rörelseintäkter                     |          | 183 690                   | 382 633                   |
| <b>Summa rörelsens intäkter</b>            |          | <b>11 478 798</b>         | <b>11 937 237</b>         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                 |          |                           |                           |
| Drift                                      | <b>2</b> | -7 023 794                | -6 114 847                |
| Planerat underhåll                         |          | -548 912                  | -506 525                  |
| Övriga externa kostnader                   | <b>3</b> | -555 369                  | -562 859                  |
| Personalkostnader och arvoden              | <b>4</b> | -627 843                  | -587 719                  |
| Avskrivningar                              |          | -1 852 605                | -1 870 475                |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>           |          | <b>-10 608 523</b>        | <b>-9 642 425</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |          | <b>870 275</b>            | <b>2 294 812</b>          |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |          |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  |          | 22 560                    | 4 549                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |          | -269 026                  | -281 439                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |          | <b>-246 466</b>           | <b>-276 890</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |          | <b>623 809</b>            | <b>2 017 922</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                      |          | <b>623 809</b>            | <b>2 017 922</b>          |

Ad

## 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                              | 5   | 68 862 394        | 70 703 446        |
| Inventarier, verktyg och installationer         | 6   | 20 113            | 31 667            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>   |     | <b>68 882 507</b> | <b>70 735 113</b> |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i> |     |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav          | 7   | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |     | <b>68 883 007</b> | <b>70 735 613</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |     |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>           |     |                   |                   |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar        |     | 3 415             | -                 |
| Övriga fordringar                               |     | 43 625            | 185 437           |
| Avräkning HSB Nordvästra Skåne                  |     | 3 295 754         | 2 797 212         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    |     | 111 464           | 90 190            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>            |     | <b>3 454 258</b>  | <b>3 072 839</b>  |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                    | 8   | 8 963             | 19 126            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |     | <b>3 463 221</b>  | <b>3 091 965</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |     | <b>72 346 228</b> | <b>73 827 578</b> |

Ad

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |     |                   |                   |
| Insatser                                     |     | 1 225 200         | 1 225 200         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 12 426 650        | 12 175 562        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>13 651 850</b> | <b>13 400 762</b> |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |     |                   |                   |
| Balanserad vinst                             |     | 40 217 753        | 38 450 919        |
| Årets resultat                               |     | 623 809           | 2 017 922         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>40 841 562</b> | <b>40 468 841</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>54 493 412</b> | <b>53 869 603</b> |
| <b>Skulder</b>                               |     |                   |                   |
| <i><b>Långfristiga skulder</b></i>           |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9   | 15 363 000        | 14 000 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>15 363 000</b> | <b>14 000 000</b> |
| <i><b>Kortfristiga skulder</b></i>           |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9   | 814 000           | 4 551 000         |
| Leverantörsskulder                           |     | 293 093           | 212 300           |
| Aktuella skatteskulder                       |     | 24 106            | 30 507            |
| Övriga skulder                               |     | 137 808           | -                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 1 220 809         | 1 164 168         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>2 489 816</b>  | <b>5 957 975</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                         |     | <b>17 852 816</b> | <b>19 957 975</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>72 346 228</b> | <b>73 827 578</b> |

AO

## 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                                                   | 623 809                           | 2 017 922                         |
| Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:                                 |                                   |                                   |
| - Avskrivningar                                                                     | 1 852 605                         | 1 870 475                         |
|                                                                                     | <u>2 476 414</u>                  | <u>3 888 397</u>                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>2 476 414</b>                  | <b>3 888 397</b>                  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                        | 117 123                           | -173 408                          |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           | 268 841                           | -1 501 163                        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>2 862 378</b>                  | <b>2 213 826</b>                  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Om/tillbyggnad                                                                      | -                                 | -3 565 091                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-</b>                          | <b>-3 565 091</b>                 |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                                   |                                   |
| Upptagna lån                                                                        |                                   | 1 475 000                         |
| Amortering av låneskulder                                                           | -2 374 000                        | -844 000                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-2 374 000</b>                 | <b>631 000</b>                    |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>488 378</b>                    | <b>-720 265</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>2 816 339</b>                  | <b>3 536 603</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>3 304 717</b>                  | <b>2 816 338</b>                  |

A<sup>3</sup>

## 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 viktnad 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. *As*

## Not 1 Rörelsens intäkter

|                               | 2023-09-01-<br>2024-08-31 | 2022-09-01-<br>2023-08-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>        |                           |                           |
| Årsavgifter bostäder          | 10 731 979                | 11 014 210                |
| Hyror                         | 563 129                   | 543 080                   |
|                               | 11 295 108                | 11 557 290                |
| <b>Övriga rörelseintäkter</b> |                           |                           |
| Övriga avgifter               | 93 258                    | 86 814                    |
| Övriga intäkter               | 90 432                    | 295 819                   |
|                               | 183 690                   | 382 633                   |
| <b>Summa</b>                  | <b>11 478 798</b>         | <b>11 939 923</b>         |

I årsavgiften ingår värme, vatten och TV.

I posten övriga intäkter fg år ingår erhållet elstöd med 205 260 kr.

## Not 2 Drift

|                         | 2023-09-01-<br>2024-08-31 | 2022-09-01-<br>2023-08-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Energi                  | 526 279                   | 523 880                   |
| Uppvärmning             | 2 139 008                 | 2 008 203                 |
| Vatten                  | 1 050 420                 | 769 450                   |
| Renhållning             | 291 822                   | 326 496                   |
| Löpande underhåll       | 820 799                   | 357 745                   |
| Fastighetsservice       | 1 334 629                 | 1 302 639                 |
| Fastighetsförsäkring    | 296 897                   | 264 305                   |
| Kommunikation           | 125 530                   | 133 887                   |
| Fastighetsavgift/-skatt | 438 410                   | 428 242                   |
| <b>Summa</b>            | <b>7 023 794</b>          | <b>6 114 847</b>          |

## Not 3 Övriga externa kostnader

|                       | 2023-09-01-<br>2024-08-31 | 2022-09-01-<br>2023-08-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förvaltningskostnader | 361 168                   | 366 117                   |
| Lagsökningskostnader  | 5 069                     | -212                      |
| Arvode extern revisor | 28 500                    | 27 500                    |
| Medlemsavgifter       | 160 632                   | 169 454                   |
| <b>Summa</b>          | <b>555 369</b>            | <b>562 859</b>            |

As

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

|                   | 2023-09-01-<br>2024-08-31 | 2022-09-01-<br>2023-08-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Lön               | 40 000                    | 43 200                    |
| Styrelse          | 454 350                   | 419 847                   |
| Valberedning      | 6 000                     | 6 000                     |
| Sociala kostnader | 127 493                   | 118 672                   |
| <b>Summa</b>      | <b>627 843</b>            | <b>587 719</b>            |

Enligt stämmobeslut har styrelsen enligt senaste stämman 6 inkomstbasbelopp till sitt förfogande. Ett inkomstbasbelopp är för år 2024, 76 200 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

|                                                  | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 102 521 300       | 90 909 423        |
| Årets investeringar, fönsterbyte                 | -                 | 13 023 527        |
| Årets avyttringar/utrangeringar                  | -                 | -1 411 650        |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 102 521 300       | 102 521 300       |
| Ingående ackumulerade avskrivningar              | -33 183 854       | -32 754 452       |
| Årets avskrivningar                              | -1 841 052        | -1 841 052        |
| Årets återföring avskrivningar                   | -                 | 1 411 650         |
| Utgående ackumulerade avskrivningar              | -35 024 906       | -33 183 854       |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark      | 1 366 000         | 1 366 000         |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark      | 1 366 000         | 1 366 000         |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                  | <b>68 862 394</b> | <b>70 703 446</b> |
| varav byggnader                                  | 67 496 394        | 69 337 446        |
| varav mark                                       | 1 366 000         | 1 366 000         |

#### Taxeringsvärden på fastigheter

| Hustyp            | Byggnad            | Mark              | Totalt             |
|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Hyreshus bostäder | 143 000 000        | 51 000 000        | 194 000 000        |
| Hyreshus lokaler  | 1 747 000          | 1 670 000         | 3 417 000          |
| <b>Summa</b>      | <b>144 747 000</b> | <b>52 670 000</b> | <b>197 417 000</b> |

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

|                                          | 2024-08-31    | 2023-08-31    |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 273 930       | 252 530       |
| Årets anskaffningar: släp                | -             | 21 400        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 273 930       | 273 930       |
| Ingående ackumulerade avskrivningar      | -242 263      | -212 840      |
| Årets avskrivningar                      | -11 554       | -29 423       |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -253 817      | -242 263      |
| <b>Utgående redovisat värde</b>          | <b>20 113</b> | <b>31 667</b> |

AC

## Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

## Not 8 Kassa och bank

|              | 2024-08-31   | 2023-08-31    |
|--------------|--------------|---------------|
| Handkassa    | 2 790        | 9 146         |
| Swedbank     | 6 173        | 9 980         |
| <b>Summa</b> | <b>8 963</b> | <b>19 126</b> |

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare   | Ränta   | Bindning ränta | Bindning lån | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|--------------|---------|----------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek | 4,466 % | 2023-09-30     | 2023-09-30   | -                 | 960 000           |
| Stadshypotek | 0,90 %  | 2026-06-01     | 2026-06-01   | 2 790 000         | 2 990 000         |
| Stadshypotek | 0,82 %  | 2026-09-01     | 2026-09-01   | 3 475 000         | 3 575 000         |
| Stadshypotek | 0,71 %  | 2025-09-30     | 2025-09-30   | 2 625 000         | 2 725 000         |
| Stadshypotek | 3,65 %  | 2029-04-30     | 2029-04-30   | 2 177 000         | 3 001 000         |
| Stadshypotek | 1,92 %  | 2027-03-01     | 2027-03-01   | 3 685 000         | 3 825 000         |
| Stadshypotek | 3,45 %  | 2028-01-30     | 2028-01-30   | 1 425 000         | 1 475 000         |
| <b>Summa</b> |         |                |              | <b>16 177 000</b> | <b>18 551 000</b> |

varav kortfristig del 814 000 4 551 000

varav långfristig del 15 363 000 14 000 000

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 12,1 Mkr.

## Ställda säkerheter till kreditinstitut

|                                                         | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar                          | 49 371 300        | 49 371 300        |
| Varav i eget förvar                                     | -15 333 000       | -15 333 000       |
| <b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b> | <b>34 038 300</b> | <b>34 038 300</b> |

A0

## Underskrifter

Helsingborg, 22.10.2024



Fadil Fazlic



Nermin Hadzic



Lena Davidsson Sandberg



Rolf Plateryd



Glen Johansson



Tommy Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 28.10.2024



BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor  
Alexandra Ong

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 28 /10 - 2024

  
.....  
Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd 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.

# ANTECKNINGAR

[illegible]



**HSB – där möjligheterna bor**