



# ÅRSREDOVISNING

2024

# DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

## Vem beslutar om vad?

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

## Vad går årsavgiften till?

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

## Ditt underhållsansvar

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

## Har du rätt försäkring?

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

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida [hsbnvs.se](https://hsbnvs.se).



# HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

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

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sydvästan, org.nr 769609-7927, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades 2003-07-14.

Föreningen äger fastigheten Gåsskär 1, inklusive mark, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokal.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg och fastigheten är geografiskt belägen i Rydebäck.

Föreningen har 14 bostadsrättslägenheter i ett flerfamiljshus. Den totala boarean är 1 374 m<sup>2</sup>. Föreningen har också en lokal på 205 m<sup>2</sup>. Från och med 2021-03-01 är lokalen uthyrd till region Skåne.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

3 rum & kök, 8 st

4 rum & kök, 6 st

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Föreningen har också tecknat bostadsrättsförsäkring.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har utfört fastighetsbesiktning. Föreningen har en 60-årig underhållsplan som är upprättad och uppdaterad av HSB Skåne.

Större underhåll under året:

-Åtgärdat luckor tak samt bytt skruvar till rostfria på huvar.

-Avlägsnat mossor tak samt underhållsmålning plåtar och plank.

Vilka underhållsåtgärder planeras inom de närmaste fem till tio åren:

-Laddstolpar i carport ej bestämt när.

-Installera solceller ej bestämt när.

Resultatet för 2024 uppgår till 212 607 kr jämfört med föregående år som var 218 322 kr.

Den 1 januari 2024 höjdes årsavgiften med 5 %.

Under året har föreningen installerat i fjärrvärme istället för gas. Kostnaden uppgår till ca 571 000 kr och är bokförd som en investering. Avskrivningstid uppgår till 20 år.

Föreningen har totalt amorterat 400 000 kr under året.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 2 % från 1 janaurai 2025.

## Medlemsinformation

Medlemsantalet 2024-12-31 uppgår till 21 stycken varav 14 är röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet.

Ordinarie föreningsstämma var den 24 april 2024.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Bo Roos, ordförande

Tommy Lindahl

Kenneth Ekenstéen

Suppleant:

Britt Röhmer

Föreningsvald revisor har varit Afrodita Cristea, BoRevision AB.

Information och aktiviteter

Sydvästanbladet skickas ut till medlemmarna med information 5 gg/år.

Sommarfest 31/8. Grantändning 30/12 samt nyårsgrillning nyårsafton.

## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 588	1 505	1 368	1 317
Årets resultat, tkr	213	218	-54	32
Soliditet ( %)	73	72	71	71
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	909	865		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	79 %	79 %		
Energikostnad el, värme, VA (kr/kvm)	170	222		
Skuldsättning, kr/kvm	6 317	6 571		
Skuldsättning, (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	7 260	7 551		
Räntekänslighet (%)	8 %	8,7 %		
Sparande (kr/kvm)	403	373		

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

I årsavgiften ingår inte hushållsel.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med en procent. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är fem):

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

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar plus planerat underhåll - delar av övriga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten/ 1 579 m2.

## Förändring i eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	24 890 540		310 111	1 718 879	218 322
Disposition enligt stämmobeslut				218 322	-218 322
Från fond för yttre underhåll			-69 016	69 016	
Till fond för yttre underhåll			130 000	-130 000	
Årets resultat					212 607
<b>Vid årets slut</b>	<b>24 890 540</b>		<b>371 095</b>	<b>1 876 217</b>	<b>212 607</b>

## Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 876 217,00
Årets resultat	212 607,20
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>2 088 824,20</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 588 032	1 505 256
Övriga rörelseintäkter	2	892	34 172
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 588 924</b>	<b>1 539 428</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	3	-516 112	-610 602
Övriga externa kostnader	4	-112 827	-100 220
Personalkostnader och arvoden	5	-84 748	-76 157
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-354 466	-325 916
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 068 153</b>	<b>-1 112 895</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>520 771</b>	<b>426 533</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		33 061	32 189
Räntekostnader och liknande resultatposter		-341 225	-240 400
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-308 164</b>	<b>-208 211</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>212 607</b>	<b>218 322</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>212 607</b>	<b>218 322</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>212 607</b>	<b>218 322</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	6		
Byggnader och mark		35 945 796	35 729 255
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 945 796</b>	<b>35 729 255</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 945 796</b>	<b>35 729 255</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		-	5 418
Övriga fordringar	7	42 242	89 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 552	23 837
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>66 794</b>	<b>118 372</b>
<b>Kassa och bank</b>	8	<b>1 590 426</b>	<b>2 046 846</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 657 220</b>	<b>2 165 218</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 603 016</b>	<b>37 894 473</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		24 890 540	24 890 540
Fond för yttre underhåll		371 095	310 111
Summa bundet eget kapital		25 261 635	25 200 651
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 876 217	1 718 880
Årets resultat		212 607	218 322
Summa fritt eget kapital		2 088 824	1 937 202
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 350 459</b>	<b>27 137 853</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	3 725 000	6 575 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 725 000</b>	<b>6 575 000</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 250 000	3 800 000
Leverantörsskulder		41 762	122 021
Aktuella skatteskulder		74 706	73 152
Övriga skulder		11 152	10 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		149 937	176 292
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 527 557</b>	<b>4 181 620</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 603 016</b>	<b>37 894 473</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	212 607	218 322
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	354 467	325 916
	<u>567 074</u>	<u>544 238</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>567 074</b>	<b>544 238</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	52 575	148 187
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-105 062	-14 712
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>514 587</b>	<b>677 713</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Om/tillbyggnad, installation fjärrvärme	-571 007	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-571 007</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-400 000	-100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-400 000</b>	<b>-100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-456 420</b>	<b>577 713</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 046 846</b>	<b>1 469 134</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 590 426</b>	<b>2 046 847</b>

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning mindre företag (K2).

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
-Byggnader	Rak	100 år
-Förbättringsarbeten	Rak	10 år
-Installation fjärrvärme	Rak	20 år

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter är enligt föreningens budget och beslutas av styrelsen.

### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

## Not 1 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 248 456	1 188 996
Hyror	339 576	316 260
<b>Summa</b>	<b>1 588 032</b>	<b>1 505 256</b>

I årsavgiften ingår värme/vatten/tv-avgift.

## Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Övriga intäkter	892	34 172
<b>Summa</b>	<b>892</b>	<b>34 172</b>

I övriga intäkter fg år ingick elstöd med 32 031 kr.

## Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	86 412	128 554
Uppvärmning	137 049	185 216
Vatten	45 382	37 408
Renhållning	14 021	22 342
Fastighetsservice	38 566	37 766
Försäkring	23 837	20 710
Kommunikation	17 882	17 197
Löpande underhåll	46 308	45 403
Planerat underhåll	69 016	78 940
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	37 639	37 066
<b>Summa</b>	<b>516 112</b>	<b>610 602</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningskostnader	112 827	100 220
<b>Summa</b>	<b>112 827</b>	<b>100 220</b>

I förvaltningskostnader ingår bl.a. administrativ förvaltning, diverse förvaltningskostnader, stämmokostnader och arvode revisor.

## Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode	68 450	63 000
Milersättning och övriga kostnadsersättningar	2 098	1 380
Sociala avgifter	14 200	11 777
<b>Summa</b>	<b>84 748</b>	<b>76 157</b>

### Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret och föregående år.

## Not 6 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	32 990 145	32 990 145
Årets investeringar, installation fjärrvärme	571 007	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	33 561 152	32 990 145
Ingående ackumulerad avskrivningar	-3 900 045	-3 574 129
Årets avskrivningar	-354 466	-325 916
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 254 511	-3 900 045
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	6 639 155	6 639 155
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	6 639 155	6 639 155
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>35 945 796</b>	<b>35 729 255</b>

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	18 800 000	3 262 000	22 062 000
Hyreshus lokaler	1 299 000	183 000	1 482 000
<b>Summa</b>	<b>20 099 000</b>	<b>3 445 000</b>	<b>23 544 000</b>

## Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	42 242	77 997
Lönereglering	-	11 120
<b>Summa</b>	<b>42 242</b>	<b>89 117</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	1 590 426	2 046 846
<b>Summa</b>	<b>1 590 426</b>	<b>2 046 846</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	0,80 %	2025-03-01	2025-03-01	2 750 000	2 750 000
Stadshypotek	4,556 %	2024-03-28	2024-12-30	-	3 700 000
Stadshypotek	4,10 %	2027-09-30	2027-09-30	3 825 000	3 925 000
Stadshypotek	2,982 %	2025-03-30	2025-12-30	3 400 000	-
<b>Summa</b>				<b>9 975 000</b>	<b>10 375 000</b>
Avgår kortfristig del				<b>-6 250 000</b>	<b>-3 800 000</b>
Varav långfristig del				<b>3 725 000</b>	<b>6 575 000</b>

Enligt SrfU8 ska den del av lånen som förfaller inom ett år redovisas som kort skuld samt amorteringar. Beräknad låneskuld om fem år med den planmässiga amorteringen är ca 9,5 Mkr.

## Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	14 800 000	14 800 000
Varav obelånade	-	-
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>14 800 000</b>	<b>14 800 000</b>

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg

Bo Roos

Tommy Lindahl

Kenneth Ekenstéen

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift.

Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557539343969

## Dokument

887 Sydvästan digital signering 2024.pdf  
Huvuddokument  
12 sidor  
Startades 2025-02-17 08:32:02 CET (+0100) av HSB  
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
Färdigställt 2025-02-24 11:13:12 CET (+0100)

## Initierare

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

## Signerare

Bo Roos (BR)  
roosbosse@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Lennart Roos"  
Signerade 2025-02-23 17:21:14 CET (+0100)

Tommy Lindahl (TL)  
tommy43lindahl@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Arne Lars Tommy Lindahl"  
Signerade 2025-02-20 13:25:18 CET (+0100)

Kenneth Ekenstéen (KE)  
kenneth@ekensteen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KENNETH EKENSTÉEN"  
Signerade 2025-02-17 08:47:31 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)  
afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"  
Signerade 2025-02-24 11:13:12 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557539343969

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



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sydvästan, org.nr. 769609-7927

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sydvästan för räkenskapsåret 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 december 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.

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

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sydvästan för räkenskapsåret 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

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

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

## AFRODITA DORINA CRISTEA

### Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 26df75eb870fe7[...]175c6596e67da

IP: 212.247.xxx.xxx

2025-02-24 10:11:40 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

# ORDLISTA

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

## Förvaltningsberättelsen

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

## Resultaträkningen

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

## Avskrivningar

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

## Balansräkningen

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

resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

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

## Omsättningstillgångar

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

## Kassa och bank

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

## Långfristiga skulder

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

## Kortfristiga skulder

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Likviditet

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

## Slutligen

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









**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne