



HSB Brf Fågelsången i Helsingborg

# ÅRSREDOVISNING

2023/2024

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor

# DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

## Vem beslutar om vad?

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

## Vad går årsavgiften till?

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

## Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som 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.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Fågelsången i Helsingborg, 716407-1743, har upprättat årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

## Verksamheten

### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen äger fastigheten, inklusive marken, Kullen Östra 48 (31, 40, 41, 48) i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har sitt säte i Helsingborgs Kommun med adress: Fågelsångsgatan 2B, Långvinkelsgatan 19-21, S:t Clemens Gata 4 A-C samt 6 A-B. Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Kullen Östra nr 17 och andelarna är fördelat:

- Kullen Östra 48 - Totalt 75 %
- Kullen Östra 17 - Totalt 25 %

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) som registrerades 1983. Första inflyttning skedde under år 1986.

Föreningen har 45 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 3 781 m<sup>2</sup> samt 3 hyresrättslokaler som hyrs ut på totalt 199,5 m<sup>2</sup>. Föreningen har också 28 garageplatser som hyrs ut till medlemmar, varav 7 st av dessa hyrs ut till Kullen Östra nr 17.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök:	1 st
2 rum & kök:	7 st
3 rum & kök:	28 st
4 rum & kök:	9 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

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

### **Underhåll**

Besiktning av fastigheten gjordes 2023-11-22 och underhållsplanen uppdaterades av HSB Skåne 2023-12-28.

### **Underhållsåtgärder som utförts under året:**

- Pågående arbete gällande porttelefonbyte
- Dörrbyte i soprum och garage
- Renoverat maskiner i tvättstugor
- Fasadenovering

### **För de närmsta tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:**

- Slutföra porttelefonarbetet
- Fönsterbyte
- Värme- och kylsystem
- Fasadarbete

Föreningen har engagerat Hittarps Hus & Trädgård AB för att sköta terrasserna.

## Ekonomi

Årets resultat uppgår till -289 170 kr, jämfört med föregående år -31 567 kr. I år förekommer det bl.a. mer kostnader för löpande underhåll, fastighetservice och räntekostnader. Föreningen har även förlorat en hyresgäst vilket motsvarar en förlust på ca 68 000 kr.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna från 1 januari 2025 med 4 %.

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-22.

## Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Jan-Erik Nissert, ordförande

Lars Pettersson

Pia Schlott

Jim Berglund

Max Håkansson

Suppleant:

Johanna Nilsson

Revisorer har varit Dwight Grasshoff, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltare har varit Markus Wigström från HSB Nordvästra Skåne.

## Information och aktiviteter:

Information ges löpande till medlemmarna i Brf Fågelsången via Boappa samt mediaskärm i entrén.

## Vilka mål har föreningen:

- Att eftersträva en sund ekonomi med miljömässigt tänkande där det ingår att minska energikostnaderna.
- Att arbeta med frågor kring trivsel, trädgård och första intrycket.

## Hur ska målen omsättas i handling?

- Att kontinuerligt se över och pressa kostnaderna.
- Installerat solceller, bytt ventilationsfläktar, bytt ytterdörrar till säkerhetsdörrar med lägre K-värde (bättre isolerade).
- Underhålla och förnya föreningens byggnader och gemensamma utemiljö.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Motsvarande siffra föregående år var 2 st. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 60 stycken, varav 46 stycken röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet.

## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	3 508	3 477	3 428	3 421
Resultat efter finansiella poster, tkr	-289	-32	201	-22
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-352	-	-	-
Soliditet (%)	33%	34 %	33 %	32 %
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	762	737	728	728
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80	78	-	-
Energikostnad el, värme och vatten, kr/kvm	170	154	144	153
Lån, kr/kvm	4 975	5 100	5 351	5 351
Lån, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 237	5 369	-	-
Sparande, kr/kvm	206	289	-	-
Räntekänslighet i %	6,9 %	7,3 %	7,7 %	7,7 %
Överlåtelsevärde, kr/kvm	32 303	36 708	29 720	35 042

Flerårsöversikten är uppdaterad 2024 med nya obligatoriska nyckeltal.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. I årsavgifterna ingår värme, vatten, bredband och tv-avgift men inte hushållsel.

Nyckeltal årsavgiftsnivå beräknas utifrån boyta 3 781 m<sup>2</sup>.  
Övriga nyckeltal per m<sup>2</sup> utgår från totalytan på 3 980,5 m<sup>2</sup>.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.  
Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir 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%.

### Uppllysning vid förlust

Föreningens ekonomiska underskott 2024 beror på flera faktorer bla är fastigheten ca 40 år gammal och kräver underhåll i form av nya dörrar till soprummet, fasadrenovering för ca 33 000 kr, renovering av tvättstugor för ca 31 800 kr, oförutsedda händelser såsom vattenskada, tillägsarbete gällande beskärning av samtliga terrasser, ökade räntekostnader m.m. Föreningen har även förlorat en hyresgäst vilket motsvarar en förlust på ca 68 000 kr.

Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar aktivt för att förbättra föreningens ekonomiska ställning. Föreningen höjde årsavgifterna den 1 januari 2024 med 4 % och kommer även att höja avgifterna med 4 % år 2025. Styrelsen kommer framöver att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och kommer, vid behov, att höja avgifterna ytterligare framöver.

## 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	3 146 717	545 083	2 041 161	4 980 342	-31 567
Disposition enligt stämmobeslut				-31 567	31 567
Till fond för yttre underhåll			381 000	-381 000	
Från fond för yttre underhåll			-236 906	236 906	
Årets resultat					-289 170
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 146 717</b>	<b>545 083</b>	<b>2 185 255</b>	<b>4 804 681</b>	<b>-289 170</b>

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 4 515 512, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp</i>
Årets resultat	-289 170
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad*	236 906
Reservering till fond för yttre underhåll**	-300 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>-352 264</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

\* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

\*\* Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

## Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 804 682,00
Årets resultat	-289 170,00
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>4 515 512,00</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	3 508 308	3 476 964
Övriga rörelseintäkter		93 898	75 168
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>3 602 206</b>	<b>3 552 132</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-1 865 290	-1 636 040
Planerat underhåll		-236 906	-350 677
Övriga externa kostnader	3	-257 893	-197 137
Personalkostnader och arvoden	4	-222 023	-196 428
Avskrivningar		-872 912	-872 912
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 455 024</b>	<b>-3 253 194</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>147 182</b>	<b>298 938</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 215	4 770
Räntekostnader och liknande resultatposter		-464 567	-335 275
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-436 352</b>	<b>-330 505</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-289 170</b>	<b>-31 567</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-289 170</b>	<b>-31 567</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	28 413 162	29 286 074
Pågående nyanläggningar	7	586 625	-
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 999 787</b>	<b>29 286 074</b>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 000 287</b>	<b>29 286 574</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	1 588
Övriga fordringar		17 175	47 373
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 139 381	2 267 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		163 295	97 915
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 319 851</b>	<b>2 414 370</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<b>22 817</b>	<b>22 817</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 342 668</b>	<b>2 437 187</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 342 955</b>	<b>31 723 761</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		3 146 717	3 146 717
Upplåtelseavgifter		545 083	545 083
Fond för yttre underhåll		2 185 255	2 041 162
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 877 055</b>	<b>5 732 962</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst		4 804 682	4 980 342
Årets resultat		-289 170	-31 567
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 515 512</b>	<b>4 948 775</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 392 567</b>	<b>10 681 737</b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	14 300 000	11 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 300 000</b>	<b>11 200 000</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	5 500 000	9 100 000
Leverantörsskulder		406 674	127 380
Aktuella skatteskulder		7 826	13 754
Övriga skulder		31 966	31 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		703 922	569 570
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 650 388</b>	<b>9 842 024</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>20 950 388</b>	<b>21 042 024</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 342 955</b>	<b>31 723 761</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-289 170	-31 567
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	872 912	872 912
	<u>583 742</u>	<u>841 345</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>583 742</b>	<b>841 345</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-33 594	-93 852
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	408 364	133 909
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>958 512</b>	<b>881 402</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-586 625	-706 956
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-586 625</b>	<b>-706 956</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-500 000	-1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-500 000</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-128 113</b>	<b>-825 554</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 290 311</b>	<b>3 115 865</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 162 198</b>	<b>2 290 311</b>

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	2,3 %

### 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.

### 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

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	2 880 832	2 787 672
Hyror	627 476	689 292
	<u>3 508 308</u>	<u>3 476 964</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga avgifter	5 756	4 800
Övriga intäkter	88 142	70 368
	<u>93 898</u>	<u>75 168</u>
<b>Summa</b>	<b>3 602 206</b>	<b>3 552 132</b>

I årsavgifterna ingår värme, vatten, bredband och tv-avgift.

I övriga intäkter ingår försäkringsersättningar, del av gemensamhetsanläggning och HSB sommarpeng.

## Not 2 Drift

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Energi	99 561	101 568
Uppvärmning	422 538	387 228
Vatten	152 756	124 761
Renhållning	98 832	80 363
Löpande underhåll	380 681	285 880
Fastighetsservice/fastighetsförvaltning	378 149	332 496
Fastighetsförsäkring	65 464	58 075
Kommunikation	149 349	149 553
Fastighetsavgift/-skatt	117 960	116 116
<b>Summa</b>	<b>1 865 290</b>	<b>1 636 040</b>

Fastighetsservice har ökat pga beskärning av samtliga terrasser.

Löpande underhåll har ökat pga högre underhåll såsom vattenskada och reparationer/underhåll på fastigheten.

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Förvaltningskostnader	181 175	146 399
Arvode extern revisor	12 000	10 375
Medlemsverksamhet	64 718	40 362
<b>Summa</b>	<b>257 893</b>	<b>197 136</b>

I posten förvaltningskostnader ingår bl.a. administrativ förvaltning, fastighetsförvaltning utöver avtal, administrativ förvaltning utöver avtal, stämmor och styrelsemöte.

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Styrelse	164 397	143 000
Föreningsvald revisor	5 000	5 000
Valberedning/uthyrning	6 000	6 000
Sociala kostnader	46 626	42 428
<b>Summa</b>	<b>222 023</b>	<b>196 428</b>

Enligt stämmobeslut är arvodet till styrelsen 3 prisbasbelopp (arvodet innefattar även arvode till föreningsvald revisor 5 000 kr, arvode till valberedningen 3 000 kr och arvode för uthyrning av Smedjan 3 000 kr).

Föreningen har ingen anställd personal.

#### Not 5 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	37 781 219	37 074 263
Årets investeringar, byte staket	-	706 956
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	37 781 219	37 781 219
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 995 145	-10 122 233
Årets avskrivningar	-872 912	-872 912
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 868 057	-10 995 145
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 500 000	2 500 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 500 000	2 500 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 413 162</b>	<b>29 286 074</b>
varav byggnader	25 913 162	26 786 074
varav mark	2 500 000	2 500 000

#### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	51 000 000	30 000 000	81 000 000
Hyreshus lokaler	3 732 000	729 000	4 461 000
<b>Summa</b>	<b>54 732 000</b>	<b>30 729 000</b>	<b>85 461 000</b>

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	130 849	130 849
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 849	130 849
Ingående ackumulerade avskrivningar	-130 849	-130 849
Utgående ackumulerade avskrivningar	-130 849	-130 849
<b>Utgående redovisat värde</b>	-	-

## Not 7 Pågående nyanläggning

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Porttelefon	586 625	-
<b>Summa</b>	<b>586 625</b>	-

Föreningen installerar ny porttelefon.

## Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-08-31	2023-08-31
Stadshypotek	4,73 %	2025-09-30	2025-09-30	4 100 000	4 100 000
Stadshypotek	0,92%	2027-09-30	2027-09-30	5 200 000	5 200 000
Stadshypotek	1,25%	2029-03-30	2029-03-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	4,235 %	2024-12-30	2024-12-30	4 500 000	5 000 000
Stadshypotek	1,00 %	2025-04-30	2025-04-30	1 000 000	1 000 000
<b>Summa</b>				<b>19 800 000</b>	<b>20 300 000</b>

varav kortfristig del 5 500 000 9 100 000

varav långfristig del 14 300 000 11 200 000

Ingen planmässig amortering förekommer på lånen utan extraamortering görs vid behov.

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

## Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	31 864 000	31 864 000
Varav obelånade	-898 000	-898 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>30 966 000</b>	<b>30 966 000</b>

## Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg,

Jan-Erik Nissert

Pia Schlott

Lars Pettersson

Jim Berglund

Max Håkansson

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

Dwight Grasshoff  
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557530177675

## Dokument

189 Fågelsången Årsredovisning 2024 Digital sign.pdf

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2024-10-24 15:10:53 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-10-28 08:51:43 CET (+0100)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

Jan-Erik Nissert (JN)

janerik.nissert@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN-ERIK NISSERT"

Signerade 2024-10-24 16:50:23 CEST (+0200)

Pia Schlott (PS)

pia.helsingborg@live.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pia Maria Schlott"

Signerade 2024-10-24 19:50:01 CEST (+0200)

Lars Pettersson (LP)

lasse71@live.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS PETTERSSON"

Signerade 2024-10-25 11:11:26 CEST (+0200)

Jim Berglund (JB)

jimjberglund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JIM BERGLUND"

Signerade 2024-10-24 15:13:34 CEST (+0200)





# Verifikat

Transaktion 09222115557530177675

Max Håkansson (MH)  
max-hakansson1@hotmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max  
Marcel Håkansson"  
Signerade 2024-10-24 17:40:24 CEST (+0200)

Dwight Grasshoff (DG)  
dwight@telia.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"DWIGHT CHARLES GRASSHOFF"  
Signerade 2024-10-25 10:15:40 CEST (+0200)

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



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"THAHA OSMAN"  
Signerade 2024-10-28 08:51:43 CET (+0100)

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



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fågelsången i Helsingborg, org.nr. 716407-1743

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

Helsingborg

Digitalt signerad av

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Dwight Grasshoff  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557530177995

## Dokument

189 Fågelsången Revisionsberättelse 2024.pdf  
Huvuddokument  
2 sidor  
*Startades 2024-10-24 15:12:49 CEST (+0200) av HSB  
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
Färdigställt 2024-10-28 08:48:47 CET (+0100)*

## Initierare

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

## Signerare

Dwight Grasshoff (DG)  
*dwight@telia.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"DWIGHT CHARLES GRASSHOFF"  
Signerade 2024-10-25 10:13:33 CEST (+0200)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"THAHA OSMAN"  
Signerade 2024-10-28 08:48:47 CET (+0100)*

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



# ORDLISTA

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

## Förvaltningsberättelsen

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

## Resultaträkningen

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

## Avskrivningar

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

## Balansräkningen

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

resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

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

## Omsättningstillgångar

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

## Kassa och bank

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

## Långfristiga skulder

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

## Kortfristiga skulder

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Likviditet

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

## Slutligen

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







**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne