



HSB Brf Fågelsången i Helsingborg

ÅRSREDOVISNING

2024/2025

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ATT BO I BOSTADSRÄTT

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går avgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

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

Har du rätt försäkring?

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

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



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

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

Medlemmar i HSB får lite mer

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Fågelsången i Helsingborg, 716407-1743, har upprättat årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 m² samt 3 hyresrättslokaler som hyrs ut på totalt 199,5 m². Föreningen har också 28 garageplatser som hyrs ut till medlemmar, varav 5 st av dessa hyrs ut till Kullen Östra nr 17.

Bostadsrättslägenheterna 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

Underhållsplanen samt besiktning av fastigheten uppdaterades av HSB Skåne 2024-11-06.

Underhållsåtgärder som utförts under året:

- Avslutat projekt med porttelefonbyte
- Ny diskmaskin i samlingslokal
- Plåtarbeten loftgångar
- Renovering i hyreslokal och miljörum
- Stor insats i trädgården

För de närmsta tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- Installation av laddstolpar
- Fönsterbyte
- Värme- och kylsystem
- Fasad- och takarbete
- Div målningsarbeten

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

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -284 180 kr, jämfört med föregående år -289 170 kr. I år förekommer det bl.a. mer kostnader för el, fjärrvärme och va-avgifter samt högre avskrivningskostnader pga investeringen för porttelefonen.

Föreningen har även ett hyresbortfall vilket motsvarar en förlust på ca -114 000 kr. From april 2025 är lokalen uthyrd.

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgifterna för 2026.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-20.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Lars Pettersson, ordförande

Pia Schlott

Jessica Alfredsson

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 6 bostadsrätter överlåtit (enligt inflyttningsdatum). Motsvarande siffra föregående år var 2 st. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 61 stycken, varav 46 stycken röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	3 624	3 508	3 477	3 428
Resultat efter finansiella poster, tkr	-284	-289	-32	201
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-403	-352	-	-
Soliditet (%)	33%	33%	34 %	33 %
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	792	762	737	728
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81	80	78	-
Energikostnad el, värme och vatten, kr/kvm	161	170	154	144
Lån, kr/kvm	4 214	4 975	5 100	5 351
Lån, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 104	5 237	5 369	-
Sparande, kr/kvm	199	206	289	-
Räntekänslighet i %	6,4 %	6,9 %	7,3 %	7,7 %
Överlåtelsevärde, kr/kvm	28 987	32 303	36 708	29 720

Flerårsöversikten är uppdaterad 2025 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 m².
Övriga nyckeltal per m² utgår från totalytan (inkl garageplatser 600 m²) på 4 580 m².

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

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret på totalt -284 180 kr. Det ekonomiska underskottet år 2025 beror främst på ökade kostnader för el, fjärrvärme och va-avgifter samt högre avskrivningskostnader pga investeringen för porttelefonen. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet eller framtida betalningsförmåga.

Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar aktivt för att förbättra den ekonomiska ställningen. B.l.a har man haft ett stort bortfall på totalt -114 000 som avsåg en outhyrd lokal, men from april 2025 har föreningen hittat en ny hyresgäst och lokalen är numera uthyrd.

Den 1 januari 2024 höjde föreningen årsavgifterna med 4 %. 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	2 185 255	4 804 682	-289 170
Disposition enligt stämmobeslut				-289 170	289 170
Till fond för yttre underhåll			352 000	-352 000	
Från fond för yttre underhåll			-233 588	233 587	
Årets resultat					-284 180
Vid årets slut	3 146 717	545 083	2 303 667	4 397 099	-284 180

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 4 112 920, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp</i>
Årets resultat	-284 180
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad*	233 588
Reservering till fond för yttre underhåll**	-352 000
Resultat efter disposition av underhåll	-402 592

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	4 397 100,00
Årets resultat	-284 179,99
Balanseras i ny räkning	4 112 920,01

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-09-01- 2025-08-31</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	3 633 071	3 508 308
Övriga rörelseintäkter		52 346	93 898
Summa rörelsens intäkter		3 685 417	3 602 206
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 888 062	-1 865 290
Planerat underhåll		-233 588	-236 906
Övriga externa kostnader	3	-223 291	-257 893
Personalkostnader och arvoden	4	-218 743	-222 023
Avskrivningar		-960 187	-872 912
Summa rörelsens kostnader		-3 523 871	-3 455 024
Rörelseresultat		161 546	147 182
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 949	28 215
Räntekostnader och liknande resultatposter		-459 675	-464 567
Summa finansiella poster		-445 726	-436 352
Resultat efter finansiella poster		-284 180	-289 170
Årets resultat		-284 180	-289 170

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	28 325 724	28 413 162
Pågående nyanläggningar	7	-	586 625
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		28 325 724	28 999 787
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		28 326 224	29 000 287
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		14 885	17 175
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 781 400	2 139 381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		128 761	163 295
Summa kortfristiga fordringar		1 925 046	2 319 851
<i>Kassa och bank</i>		17 458	22 817
Summa omsättningstillgångar		1 942 504	2 342 668
SUMMA TILLGÅNGAR		30 268 728	31 342 955

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 146 717	3 146 717
Upplåtelseavgifter		545 083	545 083
Fond för yttre underhåll		2 303 668	2 185 255
Summa bundet eget kapital		5 995 468	5 877 055
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		4 397 100	4 804 682
Årets resultat		-284 180	-289 170
Summa fritt eget kapital		4 112 920	4 515 512
Summa eget kapital		10 108 388	10 392 567
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	14 700 000	14 300 000
Summa långfristiga skulder		14 700 000	14 300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	4 600 000	5 500 000
Leverantörsskulder		173 440	406 674
Aktuella skatteskulder		11 457	7 826
Övriga skulder		44 168	31 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		631 275	703 922
Summa kortfristiga skulder		5 460 340	6 650 388
Summa skulder		20 160 340	20 950 388
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 268 728	31 342 955

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-09-01- 2025-08-31</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-284 180	-289 170
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	960 187	872 912
	<u>676 007</u>	<u>583 742</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	676 007	583 742
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	36 824	-33 594
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-290 047	408 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten	422 784	958 512
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-286 125	-586 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-286 125	-586 625
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
Årets kassaflöde	-363 341	-128 113
Likvida medel vid årets början	2 162 198	2 290 311
Likvida medel vid årets slut	1 798 857	2 162 198

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

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 996 028	2 880 832
Hyror	637 043	627 476
	<u>3 633 071</u>	<u>3 508 308</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	6 760	5 756
Övriga intäkter	45 586	88 142
	<u>52 346</u>	<u>93 898</u>
Summa	3 685 417	3 602 206

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

I övriga intäkter ingår del av gemensamhetsanläggning och HSB sommarpeng.

Not 2 Drift

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Energi	122 678	99 561
Uppvärmning	436 061	422 538
Vatten	177 526	152 756
Renhållning	80 980	98 832
Löpande underhåll	361 950	380 681
Fastighetsservice/fastighetsförvaltning	387 658	378 149
Fastighetsförsäkring	69 794	65 464
Kommunikation	131 123	149 349
Fastighetsavgift/-skatt	120 292	117 960
Summa	1 888 062	1 865 290

Fastighetsservice har ökat pga beskärning av samtliga terrasser.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Förvaltningskostnader	159 884	181 175
Arvode extern revisor	14 250	12 000
Medlemsverksamhet	49 157	64 718
Summa	223 291	257 893

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

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Styrelse	169 598	164 397
Föreningsvald revisor	5 000	5 000
Valberedning/uthyrning	3 000	6 000
Sociala kostnader	41 145	46 626
Summa	218 743	222 023

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

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	37 781 219	37 781 219
Årets investeringar, byte av porttelefon	872 750	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	38 653 969	37 781 219
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 868 057	-10 995 145
Årets avskrivningar	-960 188	-872 912
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 828 245	-11 868 057
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 500 000	2 500 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 500 000	2 500 000
Utgående redovisat värde	28 325 724	28 413 162
varav byggnader	25 825 724	25 913 162
varav mark	2 500 000	2 500 000

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	53 000 000	32 000 000	85 000 000
Hyreshus lokaler	4 080 000	729 000	4 809 000
Summa	57 080 000	32 729 000	89 809 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
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
Utgående redovisat värde	-	-

Not 7 Pågående nyanläggning

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Porttelefon	-	586 625
Summa	-	586 625

Föreningen har slutfört installation av ny porttelefon under året.

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-08-31	2024-08-31
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	2,89 %	2026-12-30	2026-12-30	4 500 000	4 500 000
Stadshypotek	2,590 %	2026-04-30	2026-04-30	500 000	1 000 000
Summa				19 300 000	19 800 000
varav kortfristig del				4 600 000	5 500 000
varav långfristig del				14 700 000	14 300 000

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

	2025-08-31	2024-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	31 864 000	31 864 000
Varav obelånade	-898 000	-898 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	30 966 000	30 966 000

Digitala underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-10-31

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

Lars Pettersson

Pia Schlott

Jessica Alfredsson

Jim Berglund

Max Håkansson

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

Dwight Grasshoff
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Document ID 09222115557561221981

Dokument

189 Fågelsången Årsredovisning 2025 Digital sign.pdf

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2025-10-31 12:52:32 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-11-03 19:13:30 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Lars Pettersson (LP)

lasse71@live.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS
PETTERSSON"

Signerade 2025-10-31 18:12:58 CET (+0100)

Pia Schlott (PS)

pia.helsingborg@live.com



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

Signerade 2025-11-03 10:57:14 CET (+0100)

Jessica Alfredsson (JA)

jessica.alfredson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna
Jessica Alfredsson"

Signerade 2025-11-01 13:30:16 CET (+0100)

Jim Berglund (JB)

jimjberglund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JIM
BERGLUND"

Signerade 2025-10-31 18:20:57 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561221981

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max Marcel Håkansson"
Signerade 2025-11-01 13:28:05 CET (+0100)

Dwight Grasshoff (DG)
dwight@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DWIGHT CHARLES GRASSHOFF"
Signerade 2025-11-03 14:32:22 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2025-11-03 19:13:30 CET (+0100)

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 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 20240901-20250831.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 20240901-20250831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Dwight Grasshoff
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557561194263

Dokument

189 Fågelsången Revisionsberättelse 2025 Digital
sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-10-31 10:25:17 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-11-05 08:06:28 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 2025-10-31 11:28:56 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2025-11-05 08:06:28 CET (+0100)

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



ORDLISTA

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Likviditet

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

Slutligen

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



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne