



HSB Brf Eos 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.

Styrelsen för Bostadsrättsförening HSB Brf Eos i Helsingborg, org.nr 769604-9761, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1999.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg med adress Kungshultsvägen 61-113, och äger fastigheten Helsingborg grundvattnet 1 inklusive marken.

Inflyttning skedde år 2001. Föreningen har 27 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 3 192 kvm.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

- 3 rum och kök: 10 st
- 4 rum och kök: 17 st

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 19 december 2024 av besiktningsman från HSB Skåne och underhållsplanen uppdaterades.

Under året har fasader på samtliga gavlar genomgående renoverats.

För de kommande åren planeras fortsatta byten av resterande värmepannor samt åtgärder av tak.

Årets resultat blev cirka 227 000 kr, jämfört med cirka 156 000 kr förra året.

Avgifterna höjdes per 1 oktober 2024 med 4 %. Den 1 oktober 2025 höjs avgifterna med 1,5 %.

Medlemsinformation

Föreningen hade 40 medlemmar vid räkenskapsårets början och 40 medlemmar vid räkenskapsårets slut. Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 januari 2025.

Vid räkenskapsårets slut var styrelsens ledamöter Magnus Andersson (ordförande), Emma Hirell Appelfeldt och Christian Nordqvist.

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

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning, tkr	3 382	3 285	2 347	2 279
Årets resultat, tkr	227	156	146	71
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	260	201	116	-476
Soliditet (%)	55%	53%	52%	53%
Årsavgiftsnivå för bostäder (kr/kvm)	1 059	1 029	735	714
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,6%	99,8%		
Energi el, värme & vatten (kr/kvm)	216	219		
Skuldsättning (kr/kvm)	7 463	8 010	8 260	8 061
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	7 463	8 010		
Sparande (kr/kvm)	459	441		
Överlåtelsevärde i genomsnitt (kr/kvm)	-	-	28 239	28 327
Räntekänslighet %	8,4%	9,5%		

Från och med 2024 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

Resultat efter disposition av underhåll tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Föreningens energikostnader för el och vatten vidaredebiteras till medlemmarna och ingår i beräkning av Årsavgift från och med 2023/2024.

Kr per kvm beräknas utifrån 3 192 kvm.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus övriga intäkter som är av engångskaraktär (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året (redovisas inte om endast 1 såld bostadsrätt). Under året har 1 bostadsrätt överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

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%

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	29 105 000		1 701 478	-1 418 782	156 530
Disposition enligt stämmobeslut				156 530	-156 530
Från fond för yttre underhåll			-63 234	63 234	
Till fond för yttre underhåll			31 000	-31 000	
Årets resultat					227 296
Vid årets slut	29 105 000		1 669 244	-1 230 018	227 296

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	227 296	156 530
Från fond för yttre underhåll*	63 234	74 545
Till fond för yttre underhåll**	-31 000	-30 000
Resultat efter disposition av underhåll	259 530	201 075

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 230 018
Årets resultat	227 295
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-1 002 723

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 381 992	3 285 045
Övriga rörelseintäkter	2	14 603	4 287
Summa rörelseintäkter		3 396 595	3 289 332
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 286 709	-1 265 159
Planerat underhåll		-63 234	-74 545
Övriga externa kostnader	4	-154 844	-156 708
Personalkostnader och arvoden	5	-62 884	-62 884
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 174 321	-1 175 920
Summa rörelsekostnader		-2 741 992	-2 735 216
Rörelseresultat		654 603	554 116
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 869	27 887
Räntekostnader och liknande resultatposter		-433 176	-425 473
Summa finansiella poster		-427 307	-397 586
Resultat efter finansiella poster		227 296	156 530
Resultat före skatt		227 296	156 530
Årets resultat		227 296	156 530

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Byggnader och mark		52 240 392	53 414 712
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>52 240 392</u>	<u>53 414 712</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>52 240 892</u>	<u>53 415 212</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	1 811 084	2 243 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 758	53 642
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 868 842</u>	<u>2 297 430</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 868 842</u>	<u>2 297 430</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>54 109 734</u>	<u>55 712 642</u>

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>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		29 105 000	29 105 000
Fond för yttre underhåll		1 669 244	1 701 478
Summa bundet eget kapital		30 774 244	30 806 478
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 230 018	-1 418 782
Årets resultat		227 296	156 530
Summa ansamlad förlust		-1 002 722	-1 262 252
Summa eget kapital		29 771 522	29 544 226
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	15 810 361	15 312 861
Summa långfristiga skulder		15 810 361	15 312 861
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	8 011 666	10 256 666
Leverantörsskulder		94 426	188 646
Aktuella skatteskulder		34 681	25 119
Övriga skulder		-	-4 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		387 078	389 967
Summa kortfristiga skulder		8 527 851	10 855 555
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 109 734	55 712 642

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	227 296	156 530
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 174 321	1 175 920
	<u>1 401 617</u>	<u>1 332 450</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 401 617	1 332 450
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	96 539	530 321
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-82 705	175 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 415 451	2 037 803
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-237 728
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-237 728
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 747 500	-862 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 747 500	-862 500
Årets kassaflöde	-332 049	937 575
Likvida medel vid årets början	2 116 242	1 178 666
Likvida medel vid årets slut	1 784 193	2 116 241

NOTER

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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 förening fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider tillämpas

Anläggningstillgångar

- Byggnader	1,89%
- Om- och tillbyggnader	6,85%
- Inventarier	20%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan 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, ex. avkastning på en del placeringar.

Not 1 Nettoomsättning

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Årsavgifter bostäder	2 804 840	2 676 257
Debiterade elkostnader IMD	530 874	580 179
Debiterade vattenkostnader IMD	46 278	28 609
Summa	3 381 992	3 285 045

I årsavgiften ingår tv-avgift. Medlemmar debiteras via avi el- och vattenförbrukning enligt individuell mätning.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Övriga intäkter	14 603	4 287
Summa	14 603	4 287

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
El	575 505	588 685
Vatten	112 643	113 396
Renhållning	29 385	35 544
Fastighetsservice	96 926	100 024
Försäkring	48 765	45 713
Kommunikation	15 929	14 614
Löpande underhåll	135 557	110 009
Fastighetsavgift	271 999	257 174
Summa	1 286 709	1 265 159

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Förvaltningskostnader	103 240	125 846
Arvode extern revisor	13 750	11 375
Medlemsverksamhet	37 854	19 487
Summa	154 844	156 708

Förvaltningskostnader avser bland annat administrativ och ekonomisk förvaltning, diverse inköp, kostnader för stämma/styrelsemöten samt övriga administrativa och juridiska tjänster.

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Styrelsearvoden	42 850	42 850
Föreningsvald revisor	2 500	2 500
Övriga arvoden	2 500	2 500
Sociala avgifter	15 034	15 034
Summa	62 884	62 884

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelse, valberedning och revisor med 50 000 kr, varav 2 500 kr var till ledamot i valberedning och föreningsvald revisor.

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	59 214 670	58 976 942
Årets investeringar		237 728
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	59 214 670	59 214 670
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 579 958	-6 405 637
Årets avskrivningar	-1 174 320	-1 174 321
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 754 278	-7 579 958
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 780 000	1 780 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 780 000	1 780 000
Utgående redovisat värde	52 240 392	53 414 712

Årets investering avser värmepannor

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	32 941 000	26 568 000	59 509 000
Summa	32 941 000	26 568 000	59 509 000

Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	52 947	52 947
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 947	52 947
Ingående ackumulerade avskrivningar	-52 947	-51 347
Årets avskrivningar		-1 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 947	-52 947
Utgående redovisat värde	-	-

Not 7 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Momsfordran	3 298	-
Skattekonto	23 593	127 546
Avräkning HSB NV Skåne	1 784 193	2 116 242
Summa	1 811 084	2 243 788

Not 8 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bindning ränta</i>	<i>Bindning lån</i>	2025-08-31	2024-08-31
Stadshypotek AB	0,77 %	2026-09-01	2026-09-01	6 360 000	6 520 000
Stadshypotek AB	3,90 %	2027-09-01	2027-09-01	2 493 195	2 973 195
Stadshypotek AB	1,14 %	2028-06-01	2028-06-01	6 459 666	6 559 666
Stadshypotek AB	2,72 %	2025-10-30	2026-01-30	6 581 666	6 581 666
Stadshypotek AB	3,08 %	2028-03-30	2028-03-30	1 327 500	1 417 500
Stadshypotek AB	4,50%	2024-10-10	2024-10-10	-	917 500
Stadshypotek AB	2,92 %	2025-09-03	2025-09-03	600 000	600 000
Summa				23 822 027	25 569 527
Avgår kortfristig del				8 011 666	10 256 666
Varav långfristig del				15 810 361	15 312 861

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt är befintlig låneskuld cirka 19,7 miljoner kr om fem år.

Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Uttaga pantbrev i fastighet	31 246 000	31 246 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	31 246 000	31 246 000

Digitala underskrifter

Årsredovisnings innehåll blev klart 2025-11-14

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

Magnus Andersson

Christian Nordqvist

Emma Hirell Appelfeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Alexander Blomqvist
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Verifikat

Dokument-ID 09222115557562515826

Dokument

211 Eos Årsredovisning 2025 digital sign.pdf
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2025-11-17 15:37:38 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-11-20 11:12:20 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Magnus Andersson (MA)
magnusandersson85@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Magnus André Andersson"
Signerade 2025-11-19 08:53:39 CET (+0100)

Emma Hirell (EH)
emma.hirell@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EMMA HIRELL"
Signerade 2025-11-20 10:23:41 CET (+0100)

Christian Nordqvist (CN)
christian.nordqvist@fellowmind.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Christian Nordqvist"
Signerade 2025-11-17 15:40:08 CET (+0100)

Alexander Blomqvist (AB)
alexander.blomqvist77@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEXANDER BLOMQVIST"
Signerade 2025-11-17 19:09:03 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557562515826

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2025-11-20 11:12:20 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 Eos i Helsingborg, org.nr. 769604-9761

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eos i Helsingborg för räkenskapsåret 2024-09-01-2025-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Eos i Helsingborg för räkenskapsåret 2024-09-01-2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 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 revisionsssed 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 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

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexander Blomqvist
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557562734100

Dokument

211 EOS i Helsingborg Revisionsberättelse sign ny.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-11-19 15:57:07 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-11-20 11:11:00 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Alexander Blomqvist (AB)

alexander.blomqvist77@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ALEXANDER BLOMQVIST"

Signerade 2025-11-19 16:02:24 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2025-11-20 11:11:00 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