



HSB Brf Bagargården 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 Bagargården i Helsingborg, 716406-8855 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Ryssland Norra 31, inklusive mark, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har sitt säte i Helsingborg. Adress är Södra Tvärgatan 1-7, Hantverkaregatan 19-25 samt 27 A-B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1979.

Inflyttning skedde under år 1983. Föreningen har 125 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 9 974 kvm och ca 15 förråd till uthyrning med en totalyta på 89 kvm.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum och kök:	1 st
2 rum och kök:	28 st
3 rum och kök:	84 st
4 rum och kök:	12 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Större investeringar

- Utemiljön år 2012.
- Fönsterbyte år 2015.
- Passagesystem och porttelefoni år 2016.
- Hissar 2018, 2019, 2021.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Besiktning har utförts av HSB Skåne, Patrik Rosberg 2024-01-03.

Underhålls- och investeringsplan är uppdaterad 2025-01-10.

Utfört underhåll under året:

- Underhåll av staket

Kommande underhåll:

- Rensning dagvattenledningar/stamspolning.
- Byte av fläktaggregat.
- Byte av tak samt ev. solcellsinstallation.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 1 459 470 kr, jämfört med 1 244 708 kr förra året. .
Under året har amortering gjorts med ca 2,26 mkr.

Årsavgifterna höjdes med 1 % den 1 januari 2025. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 2 % den 1 januari 2026.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 februari 2025.

Extrastämma har hållits den 19 september 2024 gällande ny valberedning och styrelseledamot.

Extra stämma har också hållits den 27 november 2024 gällande beslut om att föreningen ska ansluta ett gruppabonnemang för TV, bredband och telefoni.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Carl-Gustav Bengtsson

Katharina Klintbo

Sören Sawa

Diana Ysabel Panta Martinez

Hossein Qalandari

Jan Johansson och Camilla Wittström har avgått ur styrelsen.

Föreningsvald revisor har varit Tony Henningsson med Enver Kafedzic som suppleant. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har varit BoRevision AB.

Information och aktiviteter:

- Sedvanligt julbord på Aurora. Numera med viss självkostnad.
- Trädgårdskvällarna har som vanligt pågått under vår, sommar och höst. Styrelsen önskar att fler ville delta i dessa kvällar som bidrar till en positiv gemenskap.
- Medlemmarna har fått regelbunden information via vår tidskrift Bullen.
- Sommarfest med bidrag från HSB Nordvästra Skåne.
- Julmingel på gården med glögg och pepparkakor.

Mål:

- Att stärka föreningens identitet på bostadsmarknaden i kommunen ytterligare, genom aktiv och tydlig information till medlemmar och övriga invånare i kommunen, liksom mäklare och kreditinstitut.
- Att aktivt delta i och stödja utvecklingen av Söder som stadsdel.
- Öka trivseln och därmed överlåtelsevärdet genom fortsatt aktivt arbete med frågor kring trygghet, trivsel, trädgård, utemiljö och det första intrycket.
- Genom att alltid ha miljöaspekten i åtanke vid inköp och upphandling arbetar vi aktivt för att minska vår klimatpåverkan.
- Att ha en stabil avgiftsutveckling över tid, vilket innebär kontinuerlig bevakning av samtliga avtal, arbeta aktivt med planerat underhåll, driftoptimering samt arbeta med prognoser och simulering, samt översyn av betalningsströmmar.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Föregående år var det 9 st. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 152 st, varav 120 st röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021-09-01- 2022-08-31
Nettoomsättning (tkr)	6 677	6 591	6 483	6 433
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 459	1 245	1 619	1 578
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 253	1 128	1 734	1 338
Soliditet (%)	76%	71%	67%	62%
Årsavgiftsnivå för bostäder (kr/kvm)	667	658	647	643
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98%	98%	-	-
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	158	143	136	134
Lån (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	952	1 179	-	-
Lån (kr/kvm)	944	1 168	1 393	1 622
Räntekänslighet** %	1,4%	1,8%	2,2%	2,5%
Sparande (kr/kvm)	278	261	-	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	15 329	15 270	18 056	19 632

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, tv-avgift och bredband men inte hushållsel.

Nyckeltal årsavgiftsnivå beräknas utifrån boyta 9 974 m².
Övriga nyckeltal per m² utgår från totalytan på 10 063 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%.

Förändring Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 744 300	294 700	4 236 069	23 164 911	1 244 708
Disposition enligt stämmobeslut				1 244 708	-1 244 708
Till fond för yttre underhåll			396 000	-396 000	
Från fond för yttre underhåll			-189 206	189 206	
Årets resultat					1 459 470
Vid årets slut	1 744 300	294 700	4 442 863	24 202 825	1 459 470

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	24 202 825,00
Årets resultat	1 459 469,56
Balanseras i ny räkning	25 662 294,56

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		6 677 050	6 591 091
Övriga rörelseintäkter		186 143	137 002
Summa rörelsens intäkter		6 863 193	6 728 093
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 266 995	-3 221 351
Planerat underhåll		-189 206	-232 830
Övriga externa kostnader	3	-363 515	-366 471
Personalkostnader och arvoden	4	-278 175	-244 001
Avskrivningar		-1 148 770	-1 150 568
Summa rörelsens kostnader		-5 246 661	-5 215 221
Rörelseresultat		1 616 532	1 512 872
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		55 294	27 738
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 356	-295 902
Summa finansiella poster		-157 062	-268 164
Resultat efter finansiella poster		1 459 470	1 244 708
Årets resultat		1 459 470	1 244 708



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	38 263 405	39 407 703
Pågående nyanläggningar	6	7 438	67 342
Inventarier, verktyg och installationer	7	8 943	13 415
Summa materiella anläggningstillgångar		38 279 786	39 488 460
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		38 280 286	39 488 960
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		20 403	37 568
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		4 069 019	3 562 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		179 264	136 252
Summa kortfristiga fordringar		4 268 686	3 736 281
<i>Kassa och bank</i>		22 161	21 782
Summa omsättningstillgångar		4 290 847	3 758 063
SUMMA TILLGÅNGAR		42 571 133	43 247 023

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		1 744 300	1 744 300
Upplåtelseavgifter		294 700	294 700
Fond för yttre underhåll		4 442 863	4 236 069
Summa bundet eget kapital		6 481 863	6 275 069
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		24 202 825	23 164 911
Årets resultat		1 459 470	1 244 708
Summa fritt eget kapital		25 662 295	24 409 619
Summa eget kapital		32 144 158	30 684 688
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 965 071	8 015 321
Summa långfristiga skulder		4 965 071	8 015 321
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 530 250	3 740 000
Leverantörsskulder		207 776	144 719
Aktuella skatteskulder		27 258	19 948
Övriga skulder		46 761	42 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		649 859	599 705
Summa kortfristiga skulder		5 461 904	4 547 014
Summa skulder		10 426 975	12 562 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 571 133	43 247 023

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	1 459 470	1 244 708
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	1 148 770	1 150 568
	<u>2 608 240</u>	<u>2 395 276</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 608 240	2 395 276
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-25 847	74 532
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	124 640	72 124
	<u>2 707 033</u>	<u>2 541 932</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 707 033	2 541 932
Investeringsverksamheten		
Överfört projekt utredning servis och solpaneler som underhåll	67 342	-65 942
Projekt OVK	-7 438	-
	<u>59 904</u>	<u>-65 942</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	59 904	-65 942
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-2 260 000	-2 260 000
	<u>-2 260 000</u>	<u>-2 260 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 260 000	-2 260 000
Årets kassaflöde	506 937	215 990
Likvida medel vid årets början	3 584 243	3 368 253
Likvida medel vid årets slut	4 091 180	3 584 243

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	1,8 %
- Inventarier, verktyg och installationer	20 & 33 %

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.

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	6 651 112	6 564 101
Hyror	25 938	26 990
	<u>6 677 050</u>	<u>6 591 091</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	76 708	73 958
Övriga intäkter	34 195	63 044
	<u>110 903</u>	<u>137 002</u>
Summa	6 787 953	6 728 093

I årsavgifter ingår värme, vatten, TV och bredband.

Not 2 Drift

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
El	411 930	385 263
Uppvärmning	606 732	597 982
Vatten	576 283	459 037
Renhållning	150 741	150 852
Löpande underhåll	503 995	738 472
Fastighetsservice/fastighetsförvaltning	488 074	455 477
Fastighetsförsäkring	167 555	157 260
Kommunikation	145 186	72 017
Fastighetsavgift/-skatt	216 499	204 991
Summa	3 266 995	3 221 351

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Förvaltningskostnader	221 210	224 777
Lagsökningskostnader	420	-22
Juristkostnader	3 938	-
Arvode extern revisor	14 376	14 876
Medlemsverksamhet	123 571	126 840
Summa	363 515	366 471

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Övriga ersättningar för utfört arbete	52 518	34 930
Styrelse	173 054	164 822
Ersättning utöver styrelsearbete	680	510
Föreningsvald revisor	3 500	3 500
Valberedning	4 125	2 250
Sociala kostnader	44 298	37 989
Summa	278 175	244 001

Föreningen har inte haft någon anställd personal. Enligt stämmobeslut 2025-02-27 är arvodet 3 prisbasbelopp samt för arbete som utförs av medlem efter styrelsens beslut 170 kr /timme.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	61 764 289	61 764 289
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	61 764 289	61 764 289
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 534 586	-25 390 287
Årets avskrivningar	-1 144 298	-1 144 299
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 678 884	-26 534 586
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 178 000	4 178 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 178 000	4 178 000
Utgående redovisat värde	38 263 405	39 407 703
varav byggnader	34 085 405	35 229 703
varav mark	4 178 000	4 178 000

I det ingående ackumulerade anskaffningsvärde ingår tidigare erhållna skyddsrumsbidrag på 720 901 kr.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	123 000 000	44 000 000	167 000 000
Hyreshus lokaler	100 000		100 000
Summa	123 100 000	44 000 000	167 100 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början	67 342	1 400
Årets anskaffningar	7 438	65 942
Kostnadsfört som underhåll	-67 342	-
Vid årets slut	7 438	67 342

Projekt utredning servis och solpaneler har avslutats och överförts som underhåll.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	262 623	262 623
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	262 623	262 623
Ingående ackumulerade avskrivningar	-249 208	-242 939
Årets avskrivningar	-4 472	-6 269
Utgående ackumulerade avskrivningar	-253 680	-249 208
Utgående redovisat värde	8 943	13 415

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

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-08-31	2024-08-31
Stadshypotek AB	2,43 %	2027-03-30	2027-03-30	5 065 071	5 165 071
Stadshypotek AB	2,777 %	2025-10-30	2025-10-30	1 480 000	3 140 000
Stadshypotek AB	0,72 %	2025-12-30	2025-12-30	742 500	877 500
Stadshypotek AB	0,89 %	2026-03-30	2026-03-30	2 207 750	2 572 750
Summa				9 495 321	11 755 321
varav kortfristig del				4 530 250	3 740 000
varav långfristig del				4 965 071	8 015 321

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

Beräknad skuld om fem år är ca 5,69 Mkr med nuvarande planmässiga amortering. Extraamortering har gjorts under året med 1,5 Mkr. Total amortering har skett med 2,26 Mkr.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	50 410 000	50 410 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	50 410 000	50 410 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-12-15

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

Carl-Gustav Bengtsson

Katharina Klintbo

Sören Sawa

Diana Ysabel Panta Martinez

Hossein Qalandari

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

Tony Henningsson
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557564937962

Dokument

185 Bagaregården Årsredovisning 2025 digital sign.pdf
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2025-12-15 09:35:49 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2026-01-10 16:28:25 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Carl-Gustav Bengtsson (CB)
carlgustavbengtsson8@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl-Gustav Roland Bengtsson"
Signerade 2025-12-15 09:47:02 CET (+0100)

Katharina Klintbo (KK)
katharina.klintbo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KATHARINA KLINTBO"
Signerade 2025-12-15 09:45:16 CET (+0100)

Sören Sawa (SS)
soren.sawa@helsingborg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SÖREN SAWA"
Signerade 2025-12-15 11:46:22 CET (+0100)

Diana Ysabel Panta Martinez (DYPM)
dianapantam@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DIANA YSABEL PANTA MARTINEZ"
Signerade 2026-01-07 12:02:08 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557564937962

Hossein Qalandari (HQ)

hossein.ghalandari420@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HOSSEIN QALANDARI"

Signerade 2026-01-07 13:38:35 CET (+0100)

Gert Henningsson (GH)

gert.turisten@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GERT TONNY HENNINGSSON"

Signerade 2025-12-15 17:18:24 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



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

Signerade 2026-01-10 16:28:25 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 Bagargården i Helsingborg, org.nr. 716406-8855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 Bagargården i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2024 - 31/08/2025 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 signerat av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tony Henningsson
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557564938151

Dokument

185 Bagaregården Revisionsberättelse 2025 digital
sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-12-15 09:37:09 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2026-01-10 16:27:16 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Gert Henningsson (GH)

gert.turisten@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GERT TONNY HENNINGSSON"

Signerade 2025-12-15 17:17:30 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



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

Signerade 2026-01-10 16:27:16 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.

[illegible]

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne