



HSB Brf Sachsen 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 Sachsen i Helsingborg, 716407-1826 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1983. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten, inklusive marken, Sachsen 24 i vilken man upplåter lägenheter, lokaler och garageplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Carl Krooks gata 57-59, Bryggaregatan 1, Södergatan 80-86 samt Furutorpsgatan 28, 30 A-B och 32.

Inflyttning skedde under åren 1984-1986. Föreningen har 215 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 15 913 m² samt 9 hyresrättslokaler på totalt 1 103,5 m². Föreningen har 41 garageplatser samt flera permobilplatser.

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Årlig fastighetsbesiktning har utförts i januari 2025 av HSB Skåne. Underhållsplanen har därefter uppdaterats.

Under året har följande större underhållsåtgärder/investeringar utförts:

- Byte elektronik hydrualhiss Södergatan 86
- Renovering smidesgrind Furutorpsgatan 82
- Målning av soprum
- Markarbeten i trädgården
- Omplantering av rabatter

Inom de närmsta fem till tio åren planeras:

- Uppgradera lås och passersystem
- Byte av fönster som inte är aluminiumbeklädda
- Byte av yttertak
- Byte av värmepumpar 3st
- Stambyte med badrumsrenovering

Ett stambyte med badrumsrenovering innebär att tappvatten- och avloppsledningar byts ut i hela fastigheten. Arbetet innebär som regel bland annat att tät- och ytskikt i badrummet måste öppnas upp. Det leder i sin tur till att samtliga badrum behöver återställas och renoveras till god standard i samband med stambytet. Stambytet berör även kök och eventuell gästtoalett. Bostadsrättshavare rekommenderas att vara återhållsamma med investeringar i kök och badrum och kommunicera med styrelsen innan sådana åtgärder genomförs. Den som genomför investeringar/förändringar i badrum och/eller kök efter att denna information givits kan inte räkna med ekonomisk kompensation för sina nedlagda kostnader.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 3 862 232 kr. Förra året var resultatet 1 922 291 kr.

Föreningens likvida medel är placerade på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den siste augusti 2025 var behållningen 5 521 577 kr. Föreningen har även ett konto hos Swedbank med en behållning på 84 332 kr vid årets slut.

Under räkenskapsåret har föreningen gjort en extraamortering med 5,5 Mkr.

1 oktober 2025 höjdes årsavgiften med 3 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 november 2024.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Joakim Larsson, ordförande
 Niklas Avander
 Dragana Nastasijevic
 Christer Thornqvist
 Olof Edman
 Linn Ha
 Orhan Arnautovic

Revisorer har varit Joakim Bogdanoff med Eva Ingers som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Information till medlemmar

- Information till medlemmarna har skett dels via anslag i trapphusen dels direkt via postfack.
- Alla nyinflyttade har vi träffat personligen.
- Föreningen har en hemsida.

Medlemsaktiviteter

- Inom föreningen finns tillgång till bastu och gym för medlemmarna.
- Fyra större arrangemang har hållits, en sommarfest och en kräftskiva. Påsk och julbuffe har cafegruppen tagit hand om.
- Cafe har anordnats hela året varannan onsdag.
- De boende har själva haft mindre träffar på gården, såsom midsommarfirande, boule och grillen som tänts upp varje söndag, om vädret varit bra.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 261 och vid årets 260 slut .

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2023-08-31	2022-08-31
Nettoomsättning, tkr	15 538	15 097	14 394	13 336
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 862	1 922	3 654	3 237
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	3 791	3 545	4 031	3 211
Soliditet, %	60	53	50	47
Årsavgift, kr/kvm	808	785	825	759
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	91	90	-	-
Energikostnad el, värme, VA, kr/kvm	209	201	153	168
Skuldsättning, kr/kvm	1 633	2 062	2 407	2 734
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	1 800	2 273	-	-
Räntekänslighet, %	2	3	3	3
Sparande, kr/kvm	399	379	-	-
Överlåtelsevärde, kr/kvm	15 042	15 004	17 956	20 147

Från och med 2024 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Förutom årsavgifter kr/kvm beräknas nyckeltalen utifrån totalytan 17 540 kvm om inget annat anges. Garageplatserna ingår med 12 kvm per plats och permobilplatserna med 2 kvm per plats.

I årsavgift 2023 och 2024 ingår avgift för tv och bredband samt el som debiteras separat via avierna.

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

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll.

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

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	4 631 371	101 062	1 445 214	40 801 869	1 922 291
Disposition enligt stämmobeslut				1 922 291	-1 922 291
Till fond för yttre underhåll			900 000	-900 000	
Från fond för yttre underhåll			-828 757	828 757	
Årets resultat					3 862 232
Vid årets slut	4 631 371	101 062	1 516 457	42 652 917	3 862 232

I eget kapital ingår även bostadsrätt som ej är upplåten med 628 538 kr.

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	42 652 917
Årets resultat	3 862 232
Balanseras i ny räkning	46 515 149

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		15 537 586	15 097 224
Övriga rörelseintäkter		255 119	275 365
Summa rörelsens intäkter		15 792 705	15 372 589
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-7 250 128	-7 160 416
Planerat underhåll		-828 757	-2 422 822
Övriga externa kostnader	3	-556 992	-572 859
Personalkostnader och arvoden	4	-305 443	-255 226
Avskrivningar		-2 307 865	-2 305 476
Summa rörelsens kostnader		-11 249 185	-12 716 799
Rörelseresultat		4 543 520	2 655 790
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 225	106 908
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-706 513	-840 407
Summa finansiella poster		-681 288	-733 499
Resultat efter finansiella poster		3 862 232	1 922 291
Årets resultat		3 862 232	1 922 291

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	80 495 802	82 791 328
Pågående nyanläggningar	7	461 250	-
Inventarier, verktyg och installationer	8	21 497	9 950
Summa materiella anläggningstillgångar		80 978 549	82 801 278
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		80 979 049	82 801 778
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		39 736	-
Övriga fordringar	10	347 599	310 922
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		5 521 577	7 649 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		254 043	287 523
Summa kortfristiga fordringar		6 162 955	8 247 893
<i>Kassa och bank</i>	11	84 332	55 430
Summa omsättningstillgångar		6 247 287	8 303 323
SUMMA TILLGÅNGAR		87 226 336	91 105 101

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		4 631 371	4 631 371
Upplåtelseavgifter		101 062	101 062
Fond för yttre underhåll		1 516 457	1 445 214
Ej upplåtna bostadsrätter		-628 538	-628 538
Summa bundet eget kapital		5 620 352	5 549 109
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		42 652 917	40 801 869
Årets resultat		3 862 232	1 922 291
Summa fritt eget kapital		46 515 149	42 724 160
Summa eget kapital		52 135 501	48 273 269
Avsättningar			
Övriga avsättningar	12	4 398 947	4 352 895
Summa avsättningar		4 398 947	4 352 895
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	21 161 930	28 651 107
Summa långfristiga skulder		21 161 930	28 651 107
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	7 489 177	7 520 000
Leverantörsskulder		439 354	416 643
Aktuella skatteskulder		25 435	46 610
Övriga skulder		9 669	13 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 566 323	1 831 267
Summa kortfristiga skulder		9 529 958	9 827 830
Summa skulder		30 691 888	38 478 937
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 226 336	91 105 101

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	3 862 232	1 922 291
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avsättning framtida parkeringsinköp	46 052	82 895
- Avskrivningar	2 307 865	2 305 477
	<u>6 216 149</u>	<u>4 310 663</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 216 149	4 310 663
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-42 934	2 435 837
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-267 049	384 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 906 166	7 130 718
Investeringsverksamheten		
Pågående byggnadsverksamhet	-461 250	-
Inköp inventarie	-23 885	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-485 135	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-7 520 000	-4 740 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 520 000	-4 740 000
Årets kassaflöde	-2 098 969	2 390 718
Likvida medel vid årets början	7 704 878	5 314 160
Likvida medel vid årets slut	5 605 909	7 704 878

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.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	2,05 %
- Inventarier, verktyg och installationer	10/20/33 %

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.

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. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår till 40 890 469 kr.

Nedskrivning 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	12 904 046	12 538 249
Hyror	1 365 640	1 320 519
Intäkter el	969 340	941 936
Bredband	298 560	296 520
	<u>15 537 586</u>	<u>15 097 224</u>
Övriga rörelseintäkter		
Intäkter från master	142 446	133 656
Övriga avgifter	37 994	46 255
Övriga intäkter	74 679	95 454
	<u>255 119</u>	<u>275 365</u>
Summa	15 792 705	15 372 589

Årsavgifterna höjdes med 3 % 1 oktober 2024. I årsavgiften ingår värme och vatten. Medlemmarna debiteras via avierna för el enligt individuell förbrukning samt för TV- och bredbandsavgift.

I posten intäkter el boende görs varje år en reservering för perioden maj-augusti för den rörliga delen som inte blir fakturerad förrän nästkommande räkenskapsår.

Övriga avgifter avser andrahandsupplåtelser.

I posten övriga intäkter ingår bland annat ersättning från försäkringsbolag och bidrag från HSB Nordvästra Skåne för medlemsaktivitet.

Not 2 Drift

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
El	1 686 998	1 599 317
Uppvärmning	1 044 346	1 060 106
Vatten	926 144	870 309
Renhållning	195 847	242 562
Löpande underhåll	1 200 393	1 231 711
Fastighetsservice	1 021 485	1 026 782
Fastighetsförsäkring	292 476	274 486
Kommunikation	369 780	362 694
Fastighetsavgift/-skatt	512 659	492 449
Summa	7 250 128	7 160 416

Under räkenskapsår 2016 installerades individuell mätning av elen för samtliga medlemmar. All elförbrukning, även hushållselen, betalas av bostadsrättsföreningen för att sedan fördelas ut enligt förbrukning. Debiteringen av medlemmarna sker via avierna och redovisas som en intäkt, se not 1.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Förvaltningskostnader	324 730	354 065
Arvode extern revisor	25 500	22 000
Medlemsverksamhet	206 762	196 794
Summa	556 992	572 859

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Lön	35 362	7 637
Styrelsearvode	90 499	116 559
Ersättning utöver styrelsearvode	119 497	92 092
Milersättning	102	136
Föreningsvald revisor	5 294	4 913
Valberedning	2 774	2 094
Övriga kostnader	2 000	-
Sociala kostnader	49 915	31 795
Summa	305 443	255 226

Föreningen betalar ut arvode och lön månadsvis.

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret eller föregående år.

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Räntekostnader lån	660 461	757 512
Övriga finansiella kostnader	46 052	82 895
Summa	706 513	840 407

Övriga finansiella kostnader avser avsättning till framtida parkeringsköp och räknas upp med konsumentprisindex.

Not 6 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	111 825 206	111 825 206
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	111 825 206	111 825 206
Ingående ackumulerade avskrivningar	-34 128 878	-31 833 352
Årets avskrivningar	-2 295 526	-2 295 526
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 424 404	-34 128 878
Ingående ackumulerade avskrivningar över plan	-2 900 000	-2 900 000
Utgående ackumulerade avskrivningar över plan	-2 900 000	-2 900 000
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	7 995 000	7 995 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	7 995 000	7 995 000
Utgående redovisat värde	80 495 802	82 791 328
varav byggnader	72 500 802	74 796 328
varav mark	7 995 000	7 995 000

Från och med bokslutet 2015 skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnader ingick klinkerbeläggning på några av loftgångarna, EU-anpassning av hissar samt ombyggnad av ventilation i lokal.

Föreningen skriver även av på följande:

- Byte av tak 6 805 632 kr (avskrivningstid 30 år)
- Installation av solceller 1 574 996 kr (avskrivningstid 30 år). Föreningen har fått bidrag för solcellsanläggningen med 472 499 kr. Bidraget har redovisats som en minskning av anskaffningsvärdet vilket innebär att värdet därefter uppgår till 1 102 497 kr. De årliga avskrivningarna beräknas på detta belopp.
- Installation av individuell mätning 706 125 kr (avskrivningstid 10 år)
- Automatiska dörröppnare i entréerna 480 500 kr (avskrivningstid 10 år).
- Värmesystem och undercentral 2 000 751 kr (avskrivningstid 20 år)
- Renovering av gästlägenhet
- Belysning källare
- Injustering av VVC

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	225 000 000	134 000 000	359 000 000
Hyreshus lokaler	8 000 000	6 200 000	14 200 000
Summa	233 000 000	140 200 000	373 200 000

Not 7 Pågående nyanläggning

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början	-	-
Årets anskaffningar, utemiljö	461 250	-
Vid årets slut	461 250	-

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	314 077	314 077
Årets anskaffningar, arkivskåp	23 885	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	337 962	314 077
Ingående ackumulerade avskrivningar	-304 127	-294 177
Årets avskrivningar	-12 338	-9 950
Utgående ackumulerade avskrivningar	-316 465	-304 127
Utgående redovisat värde	21 497	9 950

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 10 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	39 237	43 991
Fordran boende el	299 587	265 407
Momsfordran	8 775	1 524
Summa	347 599	310 922

Not 11 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Handkassa	2 886	2 920
Swedbank	81 446	52 510
Summa	84 332	55 430

Not 12 Avsättning framtida parkeringsinköp

Avsättning för framtida parkeringsinköp enligt förbindelse med Helsingborgs kommun.

Avsättning uppräknas varje år med augusti månads konsumentprisindex.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-08-31	2024-08-31
Stadshypotek	1,08 %	2024-12-30	2024-12-30	-	5 720 000
Stadshypotek	0,83 %	2026-06-30	2026-06-30	6 089 177	6 489 177
Stadshypotek	3,84 %	2030-09-01	2030-09-01	8 431 738	8 951 738
Stadshypotek	4,19 %	2028-09-01	2028-09-01	3 550 192	4 230 192
Stadshypotek	0,91 %	2029-01-30	2029-01-30	10 580 000	10 780 000
Summa				28 651 107	36 171 107

varav kortfristig del 7 489 177 7 520 000

varav långfristig del 21 161 930 28 651 107

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 att betrakta som kortfristiga lån. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 19 651 107 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	100 000 000	100 000 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter	100 000 000	100 000 000

Digitala underskrifter

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-10-27.

Joakim Larsson
ordförande

Linn Ha

Dragana Nastasijevic

Christer Thornqvist

Niklas Avander

Olof Edman

Orhan Arnautovic

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

Joakim Bogdanoff
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Document ID 09222115557560822397

Dokument

190 Sachsen ÅR 2025 digital sign.pdf

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2025-10-27 16:53:35 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-11-03 10:35:11 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Joakim Larsson (JL)

joakim.ab.larsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Joakim André Björn Larsson"

Signerade 2025-10-28 12:30:30 CET (+0100)

Christer Thornqvist (CT)

christer.thornqvist@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"CHRISTER THORNQVIST"

Signerade 2025-10-27 19:40:47 CET (+0100)

Olof Edman (OE)

olofedman@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars

Olof Edman"

Signerade 2025-11-03 10:07:00 CET (+0100)

Dragana Nastasijevic (DN)

dragana.nastasijevic70@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"DRAGANA NASTASIJEVIC"

Signerade 2025-10-27 19:17:23 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557560822397

Linn Ha (LH)
linnha2@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LINN HA"
Signerade 2025-10-31 12:56:42 CET (+0100)

Niklas Avander (NA)
niklas.avander@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Patrik Niklas Avander"
Signerade 2025-10-27 20:54:32 CET (+0100)

Orhan Arnautovic (OA)
orhan.arnautovic@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ORHAN ARNAUTOVIC"
Signerade 2025-10-28 11:35:12 CET (+0100)

Joakim Bogdanoff (JB)
17bogge@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Joakim Bogdanoff"
Signerade 2025-10-28 07:36:43 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THAHA OSMAN"
Signerade 2025-11-03 10:35:11 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557560822397

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 Sachsen i Helsingborg, org.nr. 716407-1826

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sachsen 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 Sachsen 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 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

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Joakim Bogdanoff
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Document ID 09222115557560860275

Dokument

190 Sachsen RB 2025 digital sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-10-28 09:47:08 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-11-03 10:34:26 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Joakim Bogdanoff (JB)

17bogge@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Joakim Bogdanoff"

Signerade 2025-10-28 16:30:53 CET (+0100)

Thaha Osman (TO)

thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"THAHA OSMAN"

Signerade 2025-11-03 10:34:26 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