



HSB Brf Vinkeln 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 Vinkeln i Helsingborg, 743000-0955 upprättande av årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Vinkeln är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som bildades år 1953.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Oxen 3 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Tranemansgatan 38, Vagnmansgatan 9 och Övre Nytorgsgatan 85 A-B.

Föreningen har 31 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 1 729 kvm samt 6 hyresrättslokaler om totalt 167 kvm.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 4 st
- 2 rum & kök: 18 st
- 3 rum & kök: 9 st

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Föreningen har bland annat installerat grindar för att öka säkerheten (2018/2019), installerat fiber (2017), renoverat burspråken (2017), installerat nytt inpasseringssystem (2015 & 2025), genomfört takbyte och vindsutbyggnad (2011), byte till säkerhetsdörrar (2011), balkongrenovering (2007), fönsterbyte (2005) samt gjort stambyte och badrumsrenovering (2002).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning är utförd av HSB Skåne under våren 2025. Underhållsplanen är uppdaterad i samband med besiktningen.

Under året har följande gjorts:

- målning soprum

För de närmsta tio åren planeras följande underhåll/investeringar:

- relining av bottenavlopp som slutförs 2025
- dagvattenledningar & värmesystem
- åtgärder fasad

Ekonomi

Årets resultat blev ca - 69 000 kr, jämfört med ca 69 000 kr förra året.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den 31 augusti 2025 var behållningen 2 583 179 kr. Under året har föreningen tagit ett nytt lån på 2 000 000 kr.

Styrelsen har inte tagit något beslut om justering på avgifterna kommande räkenskapsår.

Upplysning förlust

Föreningens underskott 2025 beror på avskrivning av byggnad och inventarier. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet eller framtida betalningsförmåga.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-25.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Björn Kleiman, ordförande

Mikko Parviainen

Johan Johnsson

Sigrid Svanberg

Revisorer

Revisor från BoRevision, av HSB riksförbund utsedd revisor. Stämman 2025 har inte valt någon intern revisor.

Information och aktiviteter

Medlemmarna har fått kallelse till årsstämma och informationsbrev om vad som pågår i fastigheten.

Mål för verksamheten

Föreningen har som mål för sin verksamhet att vara en god fastighetsägare där de boende känner trivsel och trygghet. Föreningen ska ha ett klimatsmart förhållningssätt och titta på hur fastigheten kan moderniseras kontinuerligt. Målet ska omsättas i handling genom att:

- Följa de lagar och regler som omger fastighetsägandet.
- Arbeta med ett långsiktigt förvaltande.
- Arbeta för att sänka föreningens omkostnader.
- Vid beslut beakta miljöpåverkan och att inte väsentligt förvanska byggnadens utseende.
- Fräscha upp gårdsmiljön.
- Se över föreningens samtliga avtal.
- Att vara en bra fastighetsägare med hjälp av aktivt brandskyddsarbete.
- Utveckla föreningen med moderna lösningar och teknik.

Övrig information

En tvist avseende en lägenhet i föreningen har lösts på så sätt att avtalet har sagts upp och föreningen har köpt ut bostadsrättsinnehavaren. Föreningen ägde således lägenheten över bokslutet men denna har sedan sålts vidare till ny bostadsrättsinnehavare med inflyttning 16 september 2024. Föreningen gjorde en vinst på ca 67 tkr.

VL Konsulting AB är förvaltare av föreningen. Föreningen har ekonomisk administration hos HSB Nordvästa Skåne. Styrelsen uppmanar medlemmarna att anmäla sitt intresse/ställa upp för val som styrelseledamot inför stämman/på stämman. Det är viktigt att alla hjälps åt och bor man i en bostadsrättsförening innebär det både deltagande och gemensamt ansvar.

Utveckling av föreningens verksamhet

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och vid årets slut var medlemsantalet 44. 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	2021/2022
Nettoomsättning (tkr)	1 870	1 780	1 781	1 725
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-69	69	352	497
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	57	191	380	446
Soliditet (%)	55	64	65	56
Årsavgift (kr/kvm)	1 037	1 023	1 023	992
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	91	98	-	-
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	213	203	202	179
Skuldsättning, kr/kvm	2 227	1 317	1 604	2 043
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	2 442	1 444		
Räntekänslighet i %	2	1	2	2
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	-	14 598	17 361	18 415
Sparande, kr/kvm	205	299	-	-

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. De andra nyckeltalen beräknas på totalytan som är 1896 kvm.

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

I årsavgiften ingår värme, vatten och TV-avgift.

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas 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 %

Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

Under året har endast 1 bostadsrätt överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	42 585	1 489 930	1 134 356	2 943 518	69 290
Disposition enligt stämmobeslut				69 290	-69 290
Till fond för yttre underhåll			74 000	-74 000	
Från fond för yttre underhåll			-199 222	199 222	
Årets resultat					-68 544
Vid årets slut	42 585	1 489 930	1 009 134	3 138 030	-68 544

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	-68 544	69 290
Från fond för yttre underhåll*	199 222	184 621
Till fond för yttre underhåll**	-74 000	-63 000
Resultat efter disposition av underhåll	56 678	190 911

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 138 030,00
Årets resultat	-68 543,52
Balanseras i ny räkning	3 069 486,48

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-09-01- 2025-08-31</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		1 870 239	1 779 744
Övriga rörelseintäkter		102 289	17 633
Summa rörelsens intäkter		1 972 528	1 797 377
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 117 553	-929 587
Planerat underhåll		-199 222	-184 621
Övriga externa kostnader	3	-199 092	-122 444
Personalkostnader och arvoden	4	-137 041	-141 867
Avskrivningar		-356 599	-326 891
Summa rörelsens kostnader		-2 009 507	-1 705 410
Rörelseresultat		-36 979	91 967
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 790	11 397
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 355	-34 074
Summa finansiella poster		-31 565	-22 677
Resultat efter finansiella poster		-68 544	69 290
Årets resultat		-68 544	69 290

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	7 453 192	7 359 914
Pågående nyanläggningar	6	3 718	368 534
Inventarier, verktyg och installationer	7	4 263	8 526
Summa materiella anläggningstillgångar		7 461 173	7 736 974
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 461 673	7 737 474
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 833	-
Övriga fordringar		16 998	304 726
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 583 179	820 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		135 805	17 035
Summa kortfristiga fordringar		2 740 815	1 142 224
Summa omsättningstillgångar		2 740 815	1 142 224
SUMMA TILLGÅNGAR		10 202 488	8 879 698

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		42 585	42 585
Upplåtelseavgifter		1 489 930	1 489 930
Fond för yttre underhåll		1 009 134	1 134 356
Summa bundet eget kapital		2 541 649	2 666 871
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 138 030	2 943 518
Årets resultat		-68 544	69 290
Summa fritt eget kapital		3 069 486	3 012 808
Summa eget kapital		5 611 135	5 679 679
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	3 099 980	1 947 491
Summa långfristiga skulder		3 099 980	1 947 491
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	1 122 510	549 995
Leverantörsskulder		91 930	59 461
Aktuella skatteskulder		20 931	4 689
Övriga skulder	10	-	150 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		256 002	488 383
Summa kortfristiga skulder		1 491 373	1 252 528
Summa skulder		4 591 353	3 200 019
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 202 488	8 879 698

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	-68 544	69 290
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	356 599	326 891
	<u>288 055</u>	<u>396 181</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	288 055	396 181
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	164 125	-290 151
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-333 670	450 786
Kassaflöde från den löpande verksamheten	118 510	556 816
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad, inventarier	-77 080	-12 789
Pågående byggnadsverksamhet	-3 718	-368 534
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-80 798	-381 323
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 000 000	-
Amortering av låneskulder	-274 996	-274 996
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 725 004	-274 996
Årets kassaflöde	1 762 716	-99 503
Likvida medel vid årets början	820 463	919 966
Likvida medel vid årets slut	2 583 179	820 463

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	2,25 %
- Om- och tillbyggnader	5%, 6,66% & 10%

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 792 598	1 768 860
Hyror	86 480	65 124
Hysesbortfall	-8 839	-54 240
	<u>1 870 239</u>	<u>1 779 744</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	102 289	17 633
	<u>102 289</u>	<u>17 633</u>
Summa	1 972 528	1 797 377

Årsavgifterna höjdes med 4 % per 1 maj 2025. I årsavgiften ingår värme, vatten och TV-avgift. Övriga intäkter avser till största delen av försäljning av en föreningsägd lägenhet samt bidrag från HSB till medlemsaktiviteter (15 000 kr).

Not 2 Drift

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
EI	66 998	97 061
Uppvärmning	223 030	185 096
Vatten	114 415	102 735
Renhållning	40 909	45 411
Löpande underhåll	247 204	172 231
Fastighetsservice/fastighetsförvaltning	274 577	220 986
Fastighetsförsäkring	34 324	32 248
Kommunikation	42 728	20 539
Fastighetsavgift/-skatt	73 368	53 280
Summa	1 117 553	929 587

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Förvaltningskostnader	124 518	86 614
Förluster på fordringar	14 679	-
Advokatkostnader	2 500	-
Arvode extern revisor	18 375	15 750
Medlemsverksamhet	39 020	20 080
Summa	199 092	122 444

Förvaltningskostnader innefattar administrativt avtal, stämmokostnader, extern revisor och övriga tjänster förvaltning.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Styrelse	98 000	76 200
Ersättning utöver styrelsearbete	8 250	31 750
Sociala kostnader	30 791	33 917
Summa	137 041	141 867

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen med 1 inkomstbasbelopp. Prisbasbeloppet för 2025 är 80 600 kr. I beloppet för arvodet ingår ytterligare en utbetalning för retroaktivt arvode från 2023 (beslutat på stämman 2025).

Medelantalet anställda

Ingen anställd personal förekommer.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	14 361 462	14 361 462
Årets investeringar:	445 614	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	14 807 076	14 361 462
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 037 491	-6 714 863
Årets avskrivningar	-352 336	-322 628
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 389 827	-7 037 491
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	35 943	35 943
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	35 943	35 943
Utgående redovisat värde	7 453 192	7 359 914
varav byggnader	7 417 249	7 323 971
varav mark	35 943	35 943

I om- och tillbyggnader ingår/ingick tidigare följande:

- tillbyggnad passagesystem 2025
- Dörrar och grindar 2019
- Burspråk fasader 2017
- Fiberinstallation 2017
- Passagesystem 2015
- Takbyte och vindsutbyggnad år 2011
- Säkerhetsdörrar år 2011
- Balkongrenovering år 2007
- Fönsterbyte år 2005
- Stambyte och badrumsrenovering år 2002
- Miljöhus år 1998
- Miljöhus år 1987

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	19 200 000	7 600 000	26 800 000
Hyreshus lokaler	254 000	-	254 000
Summa	19 454 000	7 600 000	27 054 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början	368 534	-
Årets anskaffningar Passagesystem	77 080	368 534
Årets anskaffningar projekt relining	3 718	
Överfört till om- och tillbyggnader, Kostnadsfört som underhåll	-445 614	-
	-	-
Vid årets slut	3 718	368 534

Årets anskaffningar avser reliningprojekt. Projektet fortgår under räkenskapsår 2026. Slutkostnad beräknas till ca 1,7 Mkr.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21 289	8 500
Årets anskaffningar	-	12 789
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 289	21 289
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 763	-8 500
Årets avskrivningar	-4 263	-4 263
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 026	-12 763
Utgående redovisat värde	4 263	8 526

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-08-31	2024-08-31
Stadshypotek	0,76%	2025-09-30	2025-09-30	632 511	712 511
Stadshypotek	1,11%	2026-09-30	2026-09-30	562 480	642 480
Stadshypotek	2,73%	2027-04-30	2027-04-30	752 500	812 500
Stadshypotek	2,79%	2028-09-01	2028-09-01	2 000 000	-
Stadshypotek	2,63%	2026-07-30	2026-07-30	274 999	329 995
Summa				4 222 490	2 497 486
varav kortfristig del				1 122 510	549 995
varav långfristig del				3 099 980	1 947 491

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 2 472 510 kr. Eventuella nya lån för finansiering av kommande underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	8 962 155	8 962 155
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	8 962 155	8 962 155

Not 10 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Överlåtelse, utbetalas 2025	-	150 000
Summa	-	150 000

En tvist föregående räkenskapsår avseende en lägenhet i föreningen löstes på så sätt att avtalet sades upp och föreningen köpte ut bostadsrättsinnehavaren. Föreningen ägde således lägenheten över bokslutet 2024 men denna har sedan sålts vidare till ny bostadsrättsinnehavare under nuvarande räkenskapsår, med inflyttning 16 september 2024.

Digitala underskrifter

Helsingborg 2025 - 12 - 08

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen det datum som framgår av våra underskrifter.

Björn Kleiman

Mikko Parviainen

Sigrid Svanberg

Johan Johnsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift

Afrodita Cristea
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Verifikat

Dokument-ID 09222115557564515637

Dokument

116 Vinkeln årsredovisning 2025 signering.pdf
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2025-12-09 15:55:35 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-12-16 20:46:34 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Björn Kleiman (BK)
contact@bjornkleiman.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN OLOF KLEIMAN"
Signerade 2025-12-09 16:20:38 CET (+0100)

Mikko Parviainen (MP)
mikko.m.p.parviainen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKKO PARVIAINEN"
Signerade 2025-12-09 17:47:57 CET (+0100)

Johan Johnsson (JJ)
johnsson.johan@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN JOHNSSON"
Signerade 2025-12-15 17:25:11 CET (+0100)

Sigrid Svanberg (SS)
sigrid.private@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SIGRID SVANBERG"
Signerade 2025-12-09 21:45:22 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557564515637

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2025-12-16 20:46:34 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 Vinkeln i Helsingborg, org.nr. 743000-0955

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vinkeln i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2024 - 31/08/2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med en 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

AFRODITA DORINA CRISTEA

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 26df75eb870fe7[...]175c6596e67da

IP: 95.60.xxx.xxx

2025-12-16 19:40:47 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

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