



HSB Brf Sköldmön i Helsingborg

ÅRSREDOVISNING

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 Sköldmön i Helsingborg, 716407-2154 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1986. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheterna Kvädet 2 och 3 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Bärnstensgatan. Föreningen har 77 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 6500 m². Föreningen har 51 garage (varav 32 st hyrs av Brf Runan och 10 st av Helsingborgs stad) och 36 parkeringsplatser.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 2 rum & kök, 28 st
- 3 rum & kök, 26 st
- 4 rum & kök, 11 st
- 5 rum & kök, 12 st

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg. Föreningen har brandskyddsavtal och trygghetspaket (förebyggande besiktning mot vattenskador) med Anticimex.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Besiktning har utförts av HSB Skåne och underhållsplanen uppdaterades i augusti 2025.

Under året har inget större underhåll utförts.

För de närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder:

- Renovering av balkonger Bärnstensgatan 36-40
- Byte elstam
- Byte värmekulvert och vatten- och avloppsledningar

- Stambyte planeras genomföras om ca 10 år. Stambyte innebär att tappvatten- och avloppsledningar byts ut. 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 1 263 205 kr. Förra året var resultatet 81 259 kr. Föreningen höjde senast årsavgifterna med 5% från och med 2025-01-01

Vid årets ingång hade föreningen 2 276 361 kr på sitt avräkningskonto hos HSB NV Skåne. Den siste december var behållningen 3 189 356 kr.

Föreningen har beslutat om höjda årsavgifter med 3% från och med 2026-01-01

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 maj 2025.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Marie Nielsen, ordförande
Carina Byrlén Roos, vice ordförande
Jenny Sigurdsson, sekreterare
Annika Ågren
Ann-Britt Persson
Kiki Alenvret

Revisorer har varit Christer Skantz samt revisorsuppleant Tommy Persson, vald vid föreningsstämman, och revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Information och medlemsaktiviteter:

- Information till medlemmarna har skett genom Sköldmön Info.
- I augusti anordnades Ättekulladagen gemensamt med övriga HSB-föreningar i området
- I december bjöds in till Lucia-firande

Föreningsmål:

- Att stärka medlemmarnas ekonomiska intressen genom aktivt och planmässigt arbete kring ekonomi.
- Att skapa trygghet och trivsel i boendet genom dialog och information kring bra boende.

Målen skall omsättas i handling genom översyn av samtliga avtal samt att arbeta aktivt med planerat underhåll.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 116 st och vid räkenskapsårets slut var det 117 st. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man ändå bara en röst.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	7 457	7 085	6 757	6 404
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 263	81	347	-56
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	884	499	693	446
Soliditet (%)	33	30	29	27
Årsavgift (kr/kvm)	1 101	1 048	999	951
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	94	95	92	-
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	196	180	170	154
Skuldsättning kr/kvm)	3 438	3 592	3 822	3 987
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	3 502	3 659	3 822	-
Sparande, kr/kvm	342	284	323	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	19 001	19 811	21 167	20 929
Räntekänslighet	3,18%	3,49%	3,82%	4,19%

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

Resultat efter disposition tar hänsyn till planerade underhållskostnader enligt underhållsplan. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Årsavgift beräknas utifrån ytan för bostäder. Övriga nyckeltal (kr/kvm) beräknas, om inget annat anges, utifrån totalyta på 6621 kvm.

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

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

Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

* 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	2 252 200	366 800	1 239 051	6 606 484	81 259
Disposition enligt stämmobeslut				81 259	-81 259
Till fond för yttre underhåll			507 000	-507 000	
Från fond för yttre underhåll*			-128 076	128 075	
Årets resultat					1 263 205
Vid årets slut	2 252 200	366 800	1 617 975	6 308 818	1 263 205

Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 263 205	81 259
Från fond för yttre underhåll*	128 076	850 200
Till fond för yttre underhåll**	-507 000	-432 000
Resultat efter disposition av underhåll	884 281	499 459

* 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	6 308 818,00
Årets resultat	1 263 205,77
Balanseras i ny räkning	7 572 023,77

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		7 457 474	7 093 928
Övriga rörelseintäkter		176 726	42 351
Summa rörelsens intäkter		7 634 200	7 136 279
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-4 250 404	-4 220 676
Planerat underhåll		-128 076	-850 200
Övriga externa kostnader	3	-373 135	-372 425
Personalkostnader och arvoden	4	-176 304	-174 649
Avskrivningar		-955 054	-955 054
Summa rörelsens kostnader		-5 882 973	-6 573 004
Rörelseresultat		1 751 227	563 275
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 917	20 182
Räntekostnader och liknande resultatposter		-517 939	-502 198
Summa finansiella poster		-488 022	-482 016
Resultat efter finansiella poster		1 263 205	81 259
Årets resultat		1 263 205	81 259

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	31 884 277	32 832 452
Pågående nyanläggningar	6	157 450	37 723
Inventarier, verktyg och installationer	7	20 639	27 519
Summa materiella anläggningstillgångar		32 062 366	32 897 694
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		32 062 866	32 898 194
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		84 226	1 501
Övriga fordringar	9	40 789	28 971
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		3 189 356	2 276 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	207 696	268 517
Summa kortfristiga fordringar		3 522 067	2 575 350
Summa omsättningstillgångar		3 522 067	2 575 350
SUMMA TILLGÅNGAR		35 584 933	35 473 544

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		2 252 200	2 252 200
Upplåtelseavgifter		366 800	366 800
Fond för yttre underhåll		1 617 975	1 239 051
Summa bundet eget kapital		4 236 975	3 858 051
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		6 308 818	6 606 484
Årets resultat		1 263 205	81 259
Summa fritt eget kapital		7 572 023	6 687 743
Summa eget kapital		11 808 998	10 545 794
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	13 593 950	13 696 886
Summa långfristiga skulder		13 593 950	13 696 886
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	9 170 968	10 088 032
Leverantörsskulder		267 273	258 690
Aktuella skatteskulder		47 190	23 227
Övriga skulder	12	3 447	59 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	693 107	801 415
Summa kortfristiga skulder		10 181 985	11 230 864
Summa skulder		23 775 935	24 927 750
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 584 933	35 473 544

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 263 205	81 259
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	955 055	955 054
	<u>2 218 260</u>	<u>1 036 313</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 218 260	1 036 313
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-33 722	-45 566
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-131 816	81 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 052 722	1 072 304
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-119 727	-72 122
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-119 727	-72 122
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 038 000	
Amortering av låneskulder	-3 058 000	-1 064 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 020 000	-1 064 000
Årets kassaflöde	912 995	-63 818
Likvida medel vid årets början	2 276 361	2 340 179
Likvida medel vid årets slut	3 189 356	2 276 361

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.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
-Byggnader	2,19
-Inventarier, verktyg och installationer	20

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, t ex avkastning på en del placeringar.

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 eventuell nedskrivning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.
Avräkningskonto HSB klassificeras som likvida medel.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	7 156 116	6 815 400
Hyror	301 358	278 528
	<u>7 457 474</u>	<u>7 093 928</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	176 726	42 351
Summa	7 634 200	7 136 279

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och tv-avgift. I övriga intäkter ingår debitering av värme och vatten till Helsingborgs stad både för 2024 och 2025.

Not 2 Drift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El/Energi	166 816	157 456
Uppvärmning	727 545	706 027
Vatten	401 255	332 128
Renhållning	90 081	119 578
Löpande underhåll	787 605	1 061 281
Fastighetsservice	1 117 451	922 048
Fastighetsförsäkring	112 066	108 805
Kommunikation	159 308	157 486
Förvaltning	260 399	255 899
Fastighetsavgift	427 878	399 968
Summa	4 250 404	4 220 676

Föreningens fastighet är taxerad som både hyreshus och småhus. Den kommunala fastighetsavgiften beräknas för år 2025 med det lägsta beloppet av 1 724 kr per lägenhet och år eller 0,30 % av taxeringsvärdet för hyreshusenheten och med 10 074 kr per lägenhet och år eller 0,75 % av taxeringsvärdet för småhusenheten.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Kontorsmaterial	-	2 325
Förvaltningskostnader	244 953	264 116
Konsult- och juristkostnader	62 253	42 701
Arvode extern revisor	16 125	14 750
Medlemsavgifter	49 804	48 533
Summa	373 135	372 425

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Lön	5 063	7 250
Styrelsearvoden	120 900	114 300
Ersättning utöver styrelsearbete	1 300	3 400
Föreningsvald revisor	8 060	7 620
Övriga arvoden	6 000	6 000
Sociala kostnader	34 981	36 079
Summa	176 304	174 649

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	43 375 173	43 375 173
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	43 375 173	43 375 173
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 266 721	-12 318 547
Årets avskrivningar	-948 175	-948 173
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 214 896	-13 266 720
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 724 000	2 724 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 724 000	2 724 000
Utgående redovisat värde	31 884 277	32 832 453
varav byggnader	29 160 277	30 108 452
varav mark	2 724 000	2 724 000

Föreningen skriver av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnad ingick installation av belysningsstolpar år 2006 .

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	29 744 000	25 428 000	55 172 000
Hyreshus bostäder	34 000 000	10 400 000	44 400 000
Hyreshus lokaler	1 075 000	883 000	1 958 000
Summa	64 819 000	36 711 000	101 530 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	37 723	-
Årets anskaffningar	119 727	37 723
Vid årets slut	157 450	37 723

Årets anskaffningar avser byte fasadarbete

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	40 599	6 200
Årets anskaffningar		34 399
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 599	40 599
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 080	-6 200
Årets avskrivningar	-6 880	-6 880
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 960	-13 080
Utgående redovisat värde	20 639	27 519

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	40 789	28 971
Summa	40 789	28 971

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	112 528	112 066
Skadedjursförsäkring	42 921	35 373
Tele 2	38 680	38 284
Kredit från NSVA	-	38 353
Bevakning	13 567	13 212
Inre skötsel	-	31 228
Summa	207 696	268 516

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	2,49%	2026-12-01	2026-12-01	1 200 000	1 280 000
Stadshypotek	0,90%	2026-06-01	2026-06-01	4 914 968	5 014 968
Stadshypotek	2,84%	2028-12-01	2028-12-01	3 204 000	3 316 000
Stadshypotek	1,59%	2027-03-01	2027-03-01	1 377 504	1 417 504
Swedbank Hypotek	0,93%	2025-09-25	2025-09-25	-	2 126 000
Stadshypotek	1,24%	2026-10-30	2026-10-30	2 224 000	2 276 000
Stadshypotek	0,81%	2025-03-01	2025-03-01	3 870 032	4 070 032
Stadshypotek	4,26%	2028-03-01	2028-03-01	3 980 414	4 284 414
Stadshypotek	2,87%	2029-09-30	2029-09-30	1 994 000	-
Summa				22 764 918	23 784 918

varav kortfristig del 9 170 968 10 088 032

varav långfristig del 13 593 950 13 696 886

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 17 444 918 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	48 020 000	48 020 000
Varav obelånade	-8 072 000	-8 072 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	39 948 000	39 948 000

Not 12 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	2 035	
Utgående moms	1 412	-
Övriga skulder (Gymavg Ättekulla, fjärrkontroller)		59 500
Summa	3 447	59 500

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Elavgifter	13 444	14 073
Fjärrvärmeavgift	94 412	91 095
Driftskostnader	53 955	58 842
Arvode BoRevision AB	15 000	13 500
Räntekostnader lån	40 340	39 427
Förutbetalda avgifter och hyror	475 956	584 478
Summa	693 107	801 415

Digitala underskrifter

Innehållet i årsredovisningen blev klart 2026-02-02

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

Marie Nielsen

Kiki Alenvret

Carina Byrlén Roos

Ann-Britt Persson

Annika Ågren

Jenny Sigurdsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt dag som framgår av våra underskrifter

Christer Skantz
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557568942714

Dokument

191 Sköldmön ÅR 2025 sign.pdf

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2026-02-03 10:48:33 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2026-02-09 07:35:54 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Marie Nielsen (MN)

marie.s.nielsen@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIE NIELSEN"

Signerade 2026-02-03 16:51:48 CET (+0100)

Kiki Alvenvret (KA)

kiki_alenvret@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KIKI ALENVRET"

Signerade 2026-02-03 11:59:59 CET (+0100)

Ann-Britt Persson (AP)

l.glodens@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ann-Britt Marita Persson"

Signerade 2026-02-03 12:40:46 CET (+0100)

Annika Ågren (AÅ)

annika_z62@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNIKA ÅGREN"

Signerade 2026-02-03 16:43:36 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557568942714

Carina Byrlen Roos (CBR)
carina.byrlen.roos@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lena Carina Byrlén Roos"
Signerade 2026-02-03 17:35:26 CET (+0100)

Jenny Sigurdsson (JS)
jennymsig@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JENNY SIGURDSSON"
Signerade 2026-02-03 11:17:47 CET (+0100)

Christer Skantz (CS)
christer@skantz.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTER SKANTZ"
Signerade 2026-02-08 15:41:16 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2026-02-09 07:35:54 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 Sköldmön i Helsingborg, org.nr. 716407-2154

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sköldmön i Helsingborg för räkenskapsåret 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 december 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 Sköldmön i Helsingborg för räkenskapsåret 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 signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christer Skantz
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557568949689

Dokument

191 Sköldmön RB 2025 sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-02-03 11:29:06 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2026-02-09 07:35:03 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Christer Skantz (CS)

christer@skantz.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"CHRISTER SKANTZ"

Signerade 2026-02-08 15:42:32 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2026-02-09 07:35:03 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]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne