



HSB Brf Vanja 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 Vanja i Helsingborg, 743000-1151 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1950. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheterna, inklusive marken, Sebran 14 och Vanja 18. I fastigheterna upplåter man lägenheter, lokaler, garage samt parkeringsplatser. Fastigheterna är geografiskt belägna i Helsingborg med adress: Jönköpingsgatan 31, 33, 35, 42, 44 och 46.

Inflyttning skedde år 1953. Föreningen har 120 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 6 658,5 m², 1 bostadsrättslokal (affärslokal) på 285 m², 6 affärslokaler samt ett antal mindre lokaler på 803,6 m². Föreningen har 34 garageplatser på 525 m² och 38 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 10 st
- 2 rum & kök, 90 st
- 3 rum & kök, 19 st
- 4 rum & kök, 1 st

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

De senaste åren har föreningen bland annat genomfört stambyte med badrumsrenovering (2006), fönsterbyte (2010), renoverat utemiljön (2013 & 2015), renoverat garage- och parkeringsplatser (2017) och installerat säkerhetsdörrar (2019). Under 2020 har föreningen renoverat fasader och balkonger. År 2015 installerades fiber och under 2020 har en gruppanslutning till Telia gjorts.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skåne i november 2024 och i samband med denna har underhållsplanen uppdaterats.

Under året har följande större underhåll utförts: målning kallgarage, målning pergola, lagning tak, OVK samt renovering av räckan och källartrappor (ej avslutat).

Följande större underhållsåtgärder planeras inom de närmsta åren:
- Byte av värmeledningar och radiatorer (2028/2029)

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 752 442 kr. Förra året var resultatet 1 117 169 kr. Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den siste augusti 2025 var behållningen 2 245 041 kr.

Den 1 januari 2026 höjs avgiften med 3 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 november 2024. Föreningen har hållit en extrastämma 14 januari 2025 för att ta beslut om stadgeändring.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Lena Engkvist, ordförande
Johan af Uhr
Bo Stenqvist
Catharina Bobeck
Anna Karin Sundell
Jesper Holmer

Revisor har varit Anesa Kuruzovic Subo, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

I augusti hölls en sommarfest tillsammans med bostadsrättsföreningen Pantern.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 140 och vid årets slut 142.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	7 613	7 485	7 260	6 900
Resultat efter finansiella poster, tkr	752	1 117	666	1 035
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	801	984	1 124	1 150
Soliditet, %	48 %	45 %	41 %	38 %
Årsavgift, kr/kvm	1 007	979	951	877
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	90	89	-	-
Energikostnad el, värme, VA, kr/kvm	202	190	182	181
Skuldsättning, kr/kvm	2 713	2 969	3 510	3 851
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	3 232	3 537	-	-
Räntekänslighet, %	3	4	4	5
Sparande, kr/kvm	297	319	-	-
Överlåtelsevärde, kr/kvm	23 125	20 626	23 058	26 354

Från och med 2024 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Nyckeltalen beräknas på totalytan, inklusive ytan för garageplatser, som är 8 272 kvm. I årsavgiften ingår inte hushållsel. I årsavgiften ingår värme, vatten och avgift för fiber. Nettoomsättning och årsavgift 2023 är uppdaterad enligt den nya beräkningen och innehåller även avgift för fiber som debiteras 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 %

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	227 835	620 000	3 477 763	15 337 509	1 117 169
Disposition enligt stämmobeslut				1 117 169	-1 117 169
Till fond för yttre underhåll			400 000	-400 000	
Från fond för yttre underhåll			-448 593	448 592	
Årets resultat					752 442
Vid årets slut	227 835	620 000	3 429 170	16 503 270	752 442

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

	2025	2024
Årets resultat	752 442	1 117 169
Från fond för yttre underhåll*	448 593	267 068
Till fond för yttre underhåll**	-400 000	-400 000
Resultat efter disposition av underhåll	801 035	984 237

* 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	16 503 270
Årets resultat	752 442
Balanseras i ny räkning	17 255 712

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			
Nettoomsättning	1	7 612 844	7 484 628
Övriga rörelseintäkter		122 918	128 846
Summa rörelsens intäkter		7 735 762	7 613 474
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-4 139 143	-3 906 519
Planerat underhåll		-448 593	-267 068
Övriga externa kostnader	3	-403 688	-362 518
Personalkostnader och arvoden	4	-271 216	-207 118
Avskrivningar		-1 303 773	-1 303 773
Summa rörelsens kostnader		-6 566 413	-6 046 996
Rörelseresultat		1 169 349	1 566 478
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 668	21 953
Räntekostnader och liknande resultatposter		-445 575	-471 262
Summa finansiella poster		-416 907	-449 309
Resultat efter finansiella poster		752 442	1 117 169
Årets resultat		752 442	1 117 169

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	42 654 673	43 958 446
Pågående nyanläggningar	6	181 721	-
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		42 836 394	43 958 446
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		42 836 894	43 958 946
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		46 077	26 007
Övriga fordringar		25 069	43 962
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 245 041	2 268 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		147 406	134 706
Summa kortfristiga fordringar		2 463 593	2 473 062
Summa omsättningstillgångar		2 463 593	2 473 062
SUMMA TILLGÅNGAR		45 300 487	46 432 008

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		227 835	227 835
Upplåtelseavgifter		620 000	620 000
Fond för yttre underhåll		3 429 170	3 477 763
Summa bundet eget kapital		4 277 005	4 325 598
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		16 503 270	15 337 509
Årets resultat		752 442	1 117 169
Summa fritt eget kapital		17 255 712	16 454 678
Summa eget kapital		21 532 717	20 780 276
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	15 209 770	14 452 520
Summa långfristiga skulder		15 209 770	14 452 520
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	7 229 420	10 107 670
Leverantörsskulder		443 305	243 575
Aktuella skatteskulder		19 550	22 275
Övriga skulder		11 828	11 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		853 897	814 086
Summa kortfristiga skulder		8 558 000	11 199 212
Summa skulder		23 767 770	25 651 732
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 300 487	46 432 008

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	752 442	1 117 169
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	1 303 773	1 303 773
	<u>2 056 215</u>	<u>2 420 942</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 056 215	2 420 942
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-13 878	11 065
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	237 038	64 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 279 375	2 496 276
Investeringsverksamheten		
Pågående byggnadsverksamhet	-181 722	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-181 722	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-2 121 000	-2 639 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 121 000	-2 639 000
Årets kassaflöde	-23 347	-142 724
Likvida medel vid årets början	2 268 388	2 411 112
Likvida medel vid årets slut	2 245 041	2 268 388

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.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	2,44 %
- Om- och tillbyggnader	5 & 3,3 & 2,5 %
- Inventarier, verktyg och installationer	20 & 33 %

Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

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

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.

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	6 319 200	6 135 216
Årsavgifter lokaler	430 088	417 564
Avgiftsbortfall	-72 864	-68 064
Hyror	623 688	687 180
Avgift fiber	312 732	312 732
	<u>7 612 844</u>	<u>7 484 628</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	42 916	38 516
Övriga intäkter	80 002	90 330
	<u>122 918</u>	<u>128 846</u>
Summa	7 735 762	7 613 474

Årsavgifterna höjdes med 3 % 1 januari 2025. I årsavgiften ingår värme och vatten.

Avgift för fiber avser gruppanslutning hos Telia och debiteras medlemmarna via avierna. Kostnaden redovisas i noten 2 under posten kommunikation.

I posten övriga intäkter ingår främst utbetalning från försäkringsbolaget samt ersättning från HSB för medlemsaktivitet.

Not 2 Drift

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
EI	229 897	185 322
Uppvärmning	1 028 090	1 012 804
Vatten	413 663	372 892
Renhållning	117 572	132 806
Löpande underhåll	541 821	408 820
Fastighetsservice	1 044 214	1 020 933
Fastighetsförsäkring	143 832	135 077
Kommunikation	363 953	385 747
Fastighetsavgift/-skatt	256 101	252 118
Summa	4 139 143	3 906 519

I posten fastighetsservice ingår även fastighetsförvaltning. I posten kommunikation ingår även telefoni samt bredband. Föreningen har sedan 2020 en gruppanslutning till Telia. Kostnaden debiteras medlemmarna och redovisas under noten 1.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Förvaltningskostnader	266 959	266 251
Juridiska kostnader	12 740	-
Arvode extern revisor	20 319	17 893
Medlemsverksamhet	103 670	78 374
Summa	403 688	362 518

I posten medlemsverksamhet 2025 ingår kostnad för sommarfest.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Styrelsearvode	209 548	154 600
Valberedning	3 000	3 000
Sociala kostnader	58 668	49 518
Summa	271 216	207 118

Styrelsearvode betalas ut en gång per år. Senaste ubetalningen var i september 2024 och ingen reservering är gjord för perioden därefter i bokslutet.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	53 515 701	53 515 701
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	53 515 701	53 515 701
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 249 745	-18 945 972
Årets avskrivningar	-1 303 773	-1 303 773
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 553 518	-20 249 745
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	10 692 490	10 692 490
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	10 692 490	10 692 490
Utgående redovisat värde	42 654 673	43 958 446
varav byggnader	31 962 183	33 265 956
varav mark	10 692 490	10 692 490

Föreningen skriver av på byggnaderna enligt en komponentindeld avskrivningsplan (K3).

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	68 000 000	23 200 000	91 200 000
Hyreshus lokaler	3 612 000	1 310 000	4 922 000
Summa	71 612 000	24 510 000	96 122 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början	-	-
Åtgärder källartrappor mm	181 721	-
Vid årets slut	181 721	-

Ett mindre projekt som kommer avslutas under hösten 2025.

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-08-31	2024-08-31
Stadshypotek	2,82 %	2025-09-30	2025-12-30	1 065 000	1 205 000
Stadshypotek	2,77 %	2025-10-30	2026-01-30	1 875 000	1 975 000
Stadshypotek	0,81 %	2025-03-01	2025-03-01	827 920	1 469 920
Stadshypotek	1,25 %	2029-03-30	2029-03-30	506 020	594 020
Stadshypotek	3,91 %	2028-06-01	2028-06-01	352 040	460 040
Stadshypotek	2,86 %	2028-03-01	2028-03-13	4 218 750	4 343 750
Stadshypotek	1,24 %	2029-03-30	2029-03-03	4 343 750	4 468 750
Stadshypotek	0,73 %	2025-12-30	2025-12-30	2 522 500	2 822 500
Stadshypotek	1,24 %	2026-10-30	2026-10-30	4 281 250	4 406 250
Stadshypotek	1,19 %	2026-12-30	2026-12-30	1 960 000	2 100 000
Stadshypotek	3,61 %	2027-06-30	2027-06-30	486 960	714 960
Summa				22 439 190	24 560 190
varav kortfristig del				7 229 420	10 107 670
varav långfristig del				15 209 770	14 452 520

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 14 604 190 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	36 357 000	36 357 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	36 357 000	36 357 000

Digitala underskrifter

Helsingborg 2025-10-09.

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

Lena Engkvist
ordförande

Anna Karin Sundell

Johan af Uhr

Bo Stenqvist

Catharina Bobeck

Jesper Holmer

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

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anesa Kuruzovic Subo
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557559310849

Dokument

114 Vanja utkast årsredovisning 2025.pdf
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2025-10-09 08:58:46 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-10-12 17:39:47 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Lena Engkvist (LE)
lena.engkvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA
ENGVIST"
Signerade 2025-10-09 21:14:05 CEST (+0200)

Bo Stenqvist (BS)
bo.stenqvist@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO
STENQVIST"
Signerade 2025-10-09 09:03:10 CEST (+0200)

Catharina Bobeck (CB)
catharinabobek@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Catharina Helena Bobeck"
Signerade 2025-10-09 09:01:19 CEST (+0200)

Anna Sundell (AS)
anna.k.sundell@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA KARIN SUNDELL"
Signerade 2025-10-09 09:31:32 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557559310849

Johan af Uhr (JaU)
jafuhr@mailfence.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN AF UHR"
Signerade 2025-10-12 15:20:42 CEST (+0200)

Jesper Holmer (JH)
jesper.holmer@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jesper Holmer"
Signerade 2025-10-09 22:20:55 CEST (+0200)

Anesa Kuruzovic Subo (AKS)
anesakuruzovic@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANESA KURUZOVIC SUBO"
Signerade 2025-10-09 14:20:01 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2025-10-12 17:39:47 CEST (+0200)

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 Vanja i Helsingborg, org.nr. 743000-1151

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vanja 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Vanja 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anesa Kuruzovic Subo
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557559326956

Dokument

114 Vanja RB 2025.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-10-09 10:49:32 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-10-12 17:39:07 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2025-10-12 17:39:07 CEST (+0200)

Anesa Kuruzovic Subo (AKS)

anesakuruzovic@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANESA KURUZOVIC SUBO"

Signerade 2025-10-09 14:16:34 CEST (+0200)

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