



HSB Brf Vinbäret 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 Vinbäret i Helsingborg, 743000-1110 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

HSB Brf Vinbäret är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229). Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Vinbäret 3, inklusive mark, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Vagnmansgatan 6-16.

Inflyttning skedde under år 1947. Föreningen har 78 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 3 807 kvm samt 14 hyresrättslokaler på totalt 136 kvm. Föreningen har även 3 garage och 28 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök:	30 st
2 rum & kök:	32 st
3 rum & kök:	16 st

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Föreningen har genomfört stambyte 2021. För övriga investeringar se not 5.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av HSB Skåne mars 2024, underhållsplanen uppdaterades i maj 2025.

Utfört underhåll under året:

- Spolning av stammar
- Målning av trappuppgångar i hus A

För de närmsta tio åren planeras fönsterbyte och takbyte.

-Tak- och fönsterbyte, installation av laddstolpar, byte av elstam och elcentral, relining bottenplatta och avlopp.

Ekonomi

Notera att beloppen nedan är avrundade till jämna tusental.

Årets resultat blev ca -94 000 kr, jämfört med ca 34 000 kr förra året.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne samt på ett fasträntekonto hos Svenska Handelsbanken. Den 31 augusti 2025 var behållningen ca 3 401 000 kr.

Årsavgiften höjdes med 5 % den 1 oktober 2024. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 3 % per 1 oktober 2025.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 februari 2025.

Styrelse

Styrelsen består av följande ledamöter:

Goran Rubil, ordförande

Lisa Matovic

Therese Lundqvist

Revisorer

Revisor har varit Carl Fagergren från Borevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Mål för verksamheten

Föreningen har som mål för sin verksamhet att skapa mervärde för lägenhetsinnehavarna, både i form av trivsel och bra överlåtelsevärden. Målet ska uppnås genom att styrelsen kontinuerligt ser över underhållet av fastigheterna och gemensamhetsutrymmena för att skapa goda rutiner, trivsel och trygghet i föreningen.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 97, varav 78 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning (tkr)	3 957	3 771	3 625	3 505
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-94	34	-99	-116
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	27	-6	-75	-154
Soliditet (%)	36%	36%	36%	35%
Årsavgift (kr/kvm)	1 010	963	926	893
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	96	96	-	-
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	207	194	188	190
Skuldsättning, kr/kvm	5 615	5 827	5 969	6 096
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	5 904	6 035	-	-
Räntekänslighet i %	6%	6%	7 %	7%
Sparande, kr/kvm	308	306	-	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	19 192	18 579	20 705	24 453

Från och med 2024 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. De andra nyckeltalen beräknas på totalytan som är 4003 kvm.

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

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv-avgift och bredband. Hushållsel står bostadsrättsinnehavarna själva för.

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%. Se not 8 skulden på balansdagen.

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 6 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Uppllysning vid förlust

Föreningens underskott 2025 beror på stora planerade underhåll som ger ökade underhållskostnader. Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar aktivt med föreningens ekonomiska ställning. Föreningen höjde årsavgifterna den 1 oktober 2024 med 5 % och har beslutat höja med 3 % per 1 oktober 2025. Styrelsen kommer framöver att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och kommer, vid behov, att höja avgifterna ytterligare framöver.

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	64 615		2 226 966	11 050 904	34 447
Disposition enligt stämmobeslut				34 447	-34 447
Till fond för yttre underhåll			193 000	-193 000	
Från fond för yttre underhåll			-314 473	314 473	
Årets resultat					-94 285
Vid årets slut	64 615		2 105 493	11 206 824	-94 285

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	-94 285	34 447
Från fond för yttre underhåll*	314 473	159 378
Till fond för yttre underhåll**	-193 000	-200 000
Resultat efter disposition av underhåll	27 188	-6 175

* 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	11 206 824,00
Årets resultat	-94 285,71
Balanseras i ny räkning	11 112 538,29

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		3 957 111	3 770 997
Övriga rörelseintäkter		30 312	52 866
Summa rörelsens intäkter		3 987 423	3 823 863
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 801 707	-1 678 802
Planerat underhåll		-314 473	-159 378
Övriga externa kostnader	3	-285 974	-264 501
Personalkostnader och arvoden	4	-486 424	-515 878
Avskrivningar		-1 011 192	-1 011 192
Summa rörelsens kostnader		-3 899 770	-3 629 751
Rörelseresultat		87 653	194 112
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		55 426	55 098
Räntekostnader och liknande resultatposter		-237 364	-214 763
Summa finansiella poster		-181 938	-159 665
Resultat efter finansiella poster		-94 285	34 447
Årets resultat		-94 285	34 447

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	32 990 366	33 956 622
Inventarier, verktyg och installationer	6	44 935	89 870
Summa materiella anläggningstillgångar		33 035 301	34 046 492
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		33 035 801	34 046 992
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	19 153
Övriga fordringar		21 539	9 623
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 025 171	1 577 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 885	40 603
Summa kortfristiga fordringar		2 076 595	1 647 199
Kassa och bank	8	1 376 276	1 338 828
Summa omsättningstillgångar		3 452 871	2 986 027
SUMMA TILLGÅNGAR		36 488 672	37 033 019

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		64 615	64 615
Fond för yttre underhåll		2 105 493	2 226 966
Summa bundet eget kapital		2 170 108	2 291 581
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		11 206 824	11 050 904
Årets resultat		-94 285	34 447
Summa fritt eget kapital		11 112 539	11 085 351
Summa eget kapital		13 282 647	13 376 932
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	21 975 000	13 475 000
Summa långfristiga skulder		21 975 000	13 475 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	500 000	9 500 000
Leverantörsskulder		209 471	49 314
Aktuella skatteskulder		8 737	22 729
Övriga skulder	10	64 222	24 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		448 595	584 941
Summa kortfristiga skulder		1 231 025	10 181 087
Summa skulder		23 206 025	23 656 087
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 488 672	37 033 019

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-94 285	34 447
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	1 011 191	1 011 192
	916 906	1 045 639
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	916 906	1 045 639
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	17 955	-21 239
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	49 938	67 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten	984 799	1 092 399
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
Årets kassaflöde	484 799	592 399
Likvida medel vid årets början	2 916 648	2 324 249
Likvida medel vid årets slut	3 401 447	2 916 648

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	2,1 %
- 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, exempelvis avkastning på en del placeringar.

Nedskrivningar

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	3 846 963	3 666 577
Hyror	110 148	104 420
	<u>3 957 111</u>	<u>3 770 997</u>
Övriga rörelseintäkter		
Erhållna bidrag	3 052	-
Övriga avgifter	27 260	11 112
Övriga intäkter	-	41 754
	<u>30 312</u>	<u>52 866</u>
Summa	3 987 423	3 823 863

Den 1 oktober 2024 höjdes avgifterna med 5%. I årsavgiften ingår vatten, värme, TV-avgift & bredband. Hushållsel står bostadsrättsinnehavarna själva för. Övriga avgifter avser avgifter för andrahandsuthyrningar.

Not 2 Drift

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
EI	108 814	83 360
Uppvärmning	452 608	445 660
Vatten	265 872	237 785
Renhållning	52 843	78 535
Löpande underhåll	233 417	171 787
Fastighetsservice	223 570	219 894
Fastighetsförsäkring	76 565	71 986
Kommunikation	172 660	153 237
Fastighetsavgift/-skatt	137 292	132 980
Uttagsskatt	78 066	83 578
	<u>1 801 707</u>	<u>1 678 802</u>

Föreningen köper fastighetsförvaltning av HSB NV Skåne från 1 januari 2023.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Förvaltningskostnader	193 938	191 710
Lagsökningskostnader	-	4 395
Advokatkostnader	15 060	-
Arvode extern revisor	26 875	17 875
Medlemsavgifter	50 101	50 521
Summa	285 974	264 501

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Lön	207 600	249 046
Styrelse	116 100	90 113
Ersättning utöver styrelsearbete	16 500	42 100
Föreningsvald revisor	3 940	
Valberedning		2 000
Förändring semesterlöneskuld	18 400	4 413
Sociala kostnader	123 884	128 206
Summa	486 424	515 878
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>-10 343</i>	<i>-7 142</i>

*Medelantalet anställda
Föreningen har en anställd personal på 50 %.*

Not 5 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	46 335 891	46 335 891
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	46 335 891	46 335 891
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 444 717	-11 478 460
Årets avskrivningar	-966 256	-966 257
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 410 973	-12 444 717
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	65 448	65 448
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	65 448	65 448
Utgående redovisat värde	32 990 366	33 956 622
varav byggnader	32 924 918	33 891 174
varav mark	65 448	65 448

Tidigare investeringar:

- Stängsel 2022
- Stambyte 2021
- Fiberinstallation 2021
- renovering undercentral 2016
- Inklädnad av skorstenar 2015
- Klinker i källare 2014
- Utemiljö 2014
- Passersystem 2012
- Balkongutbyggnad och -inlgasning 2009
- Kakel och klinker i tvättstuga 2004
- Varm- och kallvattenledningar 2004
- Miljöhus 2003
- Dränering och isolering av källarytterväggar 2001
- Kabel TV 1991
- Fönsterbyte 1990
- Fasadenovering 1985

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	43 000 000	17 000 000	60 000 000
Hyreshus lokaler	201 000	81 000	282 000
Summa	43 201 000	17 081 000	60 282 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	250 581	250 581
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	250 581	250 581
Ingående ackumulerade avskrivningar	-160 711	-115 776
Årets avskrivningar	-44 935	-44 935
Utgående ackumulerade avskrivningar	-205 646	-160 711
Utgående redovisat värde	44 935	89 870

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 8 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga särskilda bankkonton, fasträntekonto	1 376 276	1 338 828
Summa	1 376 276	1 338 828

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-08-31	2024-08-31
Stadshypotek	1,05%	2028-03-01	2028-03-01	8 950 000	9 150 000
Stadshypotek	2,65%	2029-06-30	2029-06-30	9 000 000	9 200 000
Stadshypotek	0,85%	2026-12-01	2026-12-01	4 525 000	4 625 000
Summa				22 475 000	22 975 000
varav kortfristig del				500 000	9 500 000
varav långfristig del				21 975 000	13 475 000

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom de som ska amorteras det kommande året.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 19 975 000 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	27 350 000	27 350 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	27 350 000	27 350 000

Not 10 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	52 175	9 620
Uttagsskatt	12 047	14 484
Summa	64 222	24 104

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-01-07

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

Helsingborg,

Goran Rubil

Lisa Matovic

Therese Lundqvist

Vå revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrift.

Alexandra Ong
Av HSB Riksförbund utsedd revisör

Mona Gustafsson
Vald vid föreningsstämma

Verifikat

Dokument-ID 09222115557566766331

Dokument

110 Vinbäret årsredovisning 2025 signering.pdf
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2026-01-08 21:25:25 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2026-01-16 12:00:09 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Goran Rubil (GR)
grubil@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GORAN RUBIL"
Signerade 2026-01-12 23:51:23 CET (+0100)

Lisa Matovic (LM)
vasilisap@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LISA
MATOVIC"
Signerade 2026-01-09 10:28:50 CET (+0100)

Therese Lundqvist (TL)
lundqvisttess@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Thérèse Birgitta Marie Lundqvist"
Signerade 2026-01-09 12:59:02 CET (+0100)

Mona Gustafsson (MG)
mgustafsson618@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MONA GUSTAFSSON"
Signerade 2026-01-12 20:59:08 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557566766331

Alexandra Ong (AO)
alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA
MAN ALEXANDRA ONG"
Signerade 2026-01-16 12:00:09 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 Vinbäret i Helsingborg, org.nr. 743000-1110

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Vinbäret i Helsingborg för räkenskapsåret 2024-09-01-2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Helsingborg

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mona Gustafsson
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557566766501

Dokument

110 Vinbäret revisionsberättelse 2024-2025.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-01-08 21:33:04 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2026-01-16 11:59:54 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Mona Gustafsson (MG)

mgustafsson618@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MONA GUSTAFSSON"

Signerade 2026-01-12 21:01:25 CET (+0100)

Alexandra Ong (AO)

alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA
MAN ALEXANDRA ONG"

Signerade 2026-01-16 11:59:54 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>



ORDLISTA

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

[illegible]

[illegible]

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne