



# ÅRSREDOVISNING

2023/2024

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

## Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna 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 årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

## Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och 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](https://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 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida [hsbnvs.se](https://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Vinbäret i Helsingborg, 743000-1110 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

## 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 genomfördes i april 2022 av A-konsult AB. HSB Skåne har gjort underhållsbesiktning 2024.

Utfört underhåll under året:

-Målning trapphus, renovering soprum, läggning av sjösten framför byggnaderna.

För de närmsta tio åren planeras fönsterbyte och takbyte.

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

## Ekonomi

*Notera att beloppen nedan är avrundade till jämna tusental.*

Årets resultat blev ca 34 000 kr, jämfört med ca - 99 000 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 2024 var behållningen ca 2 917 000 kr.

Årsavgiften höjdes med 4 % den 1 oktober 2023. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 5 % per 1 oktober 2024.

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 februari 2024.

### Styrelse

Styrelsen består av följande ledamöter:

Goran Rubil, ordförande

Teija Eldås

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 5 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

|                                                     | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 |
|-----------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning (tkr)                               | 3 771     | 3 625     | 3 505     | 3 489     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)             | 34        | -99       | -116      | 88        |
| Resultat efter disposition av underhåll (tkr)       | -6        | -75       | -154      | -         |
| Soliditet (%)                                       | 36%       | 36%       | 35%       | 33%       |
| Årsavgift (kr/kvm)                                  | 963       | 926       | 893       | 891       |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%) | 96        | -         | -         | -         |
| Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)               | 194       | 188       | 190       | 174       |
| Skuldsättning, kr/kvm                               | 5 827     | 5 969     | 6 096     | 6 849     |
| Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm      | 6 035     | -         | -         | -         |
| Räntekänslighet i %                                 | 6%        | 7 %       | 7%        | 8%        |
| Sparande, kr/kvm                                    | 306       | -         | -         | -         |
| Överlåtelsevärde (kr/kvm)                           | 18 579    | 20 705    | 24 453    | 22 584    |

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

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. De andra nyckeltalen beräknas på totalytan som är 3943 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 5 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

### Förändringar i eget kapital

|                                 | <i>Insatser</i> | <i>Upplåtelse<br/>avgifter</i> | <i>Fond yttre<br/>underhåll</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
|---------------------------------|-----------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Vid årets början                | 64 615          |                                | 2 186 344                       | 11 190 170                     | -98 644                   |
| Disposition enligt stämmobeslut |                 |                                |                                 | -98 644                        | 98 644                    |
| Till fond för yttre underhåll   |                 |                                | 200 000                         | -200 000                       |                           |
| Från fond för yttre underhåll   |                 |                                | -159 378                        | 159 378                        |                           |
| Årets resultat                  |                 |                                |                                 |                                | 34 447                    |
| <b>Vid årets slut</b>           | <b>64 615</b>   |                                | <b>2 226 966</b>                | <b>11 050 904</b>              | <b>34 447</b>             |

### Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

|                                                |               |                |
|------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Årets resultat                                 | 34 447        | -98 644        |
| Från fond för yttre underhåll*                 | 159 378       | 177 484        |
| Till fond för yttre underhåll**                | -200 000      | -154 000       |
| <b>Resultat efter disposition av underhåll</b> | <b>-6 175</b> | <b>-75 160</b> |

\* 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            | 11 050 904,00        |
| Årets resultat                 | 34 446,66            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b> | <b>11 085 350,66</b> |

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

| Belopp i kr                                | Not | 2023-09-01-<br>2024-08-31 | 2022-09-01-<br>2023-08-31 |
|--------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                  | 1   |                           |                           |
| Nettoomsättning                            |     | 3 770 997                 | 3 625 451                 |
| Övriga rörelseintäkter                     |     | 52 866                    | 8 655                     |
| <b>Summa rörelsens intäkter</b>            |     | 3 823 863                 | 3 634 106                 |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                 |     |                           |                           |
| Drift                                      | 2   | -1 678 802                | -1 529 707                |
| Planerat underhåll                         |     | -159 378                  | -177 484                  |
| Övriga externa kostnader                   | 3   | -264 501                  | -261 080                  |
| Personalkostnader och arvoden              | 4   | -515 878                  | -537 799                  |
| Avskrivningar                              |     | -1 011 192                | -1 011 192                |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>           |     | -3 629 751                | -3 517 262                |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |     | <b>194 112</b>            | <b>116 844</b>            |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |     |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 55 098                    | 3 903                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |     | -214 763                  | -219 391                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |     | -159 665                  | -215 488                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |     | <b>34 447</b>             | <b>-98 644</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                      |     | <b>34 447</b>             | <b>-98 644</b>            |



Balansräkning

| Belopp i kr                                    | Not | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 5   | 33 956 622        | 34 922 879        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 6   | 89 870            | 134 805           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>34 046 492</b> | <b>35 057 684</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 7   | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>34 046 992</b> | <b>35 058 184</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |     |                   |                   |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar      |     | 19 153            | 2 330             |
| Övriga fordringar                              |     | 9 623             | 12 418            |
| Avräkning HSB Nordvästra Skåne                 |     | 1 577 820         | 2 324 249         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |     | 40 603            | 33 393            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>1 647 199</b>  | <b>2 372 390</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                          | 8   | <b>1 338 828</b>  | <b>-</b>          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>2 986 027</b>  | <b>2 372 390</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>37 033 019</b> | <b>37 430 574</b> |

Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |     |                   |                   |
| Insatser                                     |     | 64 615            | 64 615            |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 2 226 966         | 2 186 344         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | 2 291 581         | 2 250 959         |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |     |                   |                   |
| Balanserad vinst                             |     | 11 050 904        | 11 190 170        |
| Årets resultat                               |     | 34 447            | -98 644           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | 11 085 351        | 11 091 526        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>13 376 932</b> | <b>13 342 485</b> |
| <b>Skulder</b>                               |     |                   |                   |
| <i><b>Långfristiga skulder</b></i>           |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9   | 13 475 000        | 22 975 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | 13 475 000        | 22 975 000        |
| <i><b>Kortfristiga skulder</b></i>           |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9   | 9 500 000         | 500 000           |
| Leverantörsskulder                           |     | 49 314            | 63 879            |
| Aktuella skatteskulder                       |     | 22 729            | 18 365            |
| Övriga skulder                               | 10  | 24 104            | 17 235            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 584 940           | 513 610           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | 10 181 087        | 1 113 089         |
| <b>Summa skulder</b>                         |     | <b>23 656 087</b> | <b>24 088 089</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>37 033 019</b> | <b>37 430 574</b> |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2023-09-01-<br>2024-08-31 | 2022-09-01-<br>2023-08-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 34 447                    | -98 644                   |
| Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:                                 |                           |                           |
| - Avskrivningar                                                                     | 1 011 192                 | 1 011 192                 |
|                                                                                     | <u>1 045 639</u>          | <u>912 548</u>            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 045 639</b>          | <b>912 548</b>            |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                           |                           |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                        | -21 239                   | -5 361                    |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           | 67 999                    | 51 424                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 092 399</b>          | <b>958 611</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                           |                           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-</b>                  |                           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                           |                           |
| Amortering av låneskulder                                                           | -500 000                  | -500 000                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-500 000</b>           | <b>-500 000</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>592 399</b>            | <b>458 611</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>2 324 249</b>          | <b>1 865 638</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>2 916 648</b>          | <b>2 324 249</b>          |



## 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

|                               | 2023-09-01-<br>2024-08-31 | 2022-09-01-<br>2023-08-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>        |                           |                           |
| Årsavgifter bostäder          | 3 666 577                 | 3 525 465                 |
| Hyror                         | 104 420                   | 99 986                    |
|                               | <u>3 770 997</u>          | <u>3 625 451</u>          |
| <b>Övriga rörelseintäkter</b> |                           |                           |
| Övriga avgifter               | 11 112                    | 8 655                     |
| Övriga intäkter               | 41 754                    | -                         |
|                               | <u>52 866</u>             | <u>8 655</u>              |
| <b>Summa</b>                  | <b>3 823 863</b>          | <b>3 634 106</b>          |

Den 1 oktober 2023 höjdes avgifterna med 4%. I årsavgiften ingår vatten, värme, TV-avgift & bredband. Hushållsel står bostadsrättsinnehavarna själva för. Övriga avgifter avser avgifter för andrahandsuthyrningar. Övriga intäkter avser återbäring Länsförsäkringar samt vidarefakturerings.

## Not 2 Drift

|                         | 2023-09-01-<br>2024-08-31 | 2022-09-01-<br>2023-08-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| El                      | 83 360                    | 117 183                   |
| Uppvärmning             | 445 660                   | 429 075                   |
| Vatten                  | 237 785                   | 192 621                   |
| Renhållning             | 78 535                    | 76 348                    |
| Löpande underhåll       | 171 787                   | 144 487                   |
| Fastighetsservice       | 219 894                   | 139 998                   |
| Fastighetsförsäkring    | 71 986                    | 64 458                    |
| Kommunikation           | 153 237                   | 149 016                   |
| Fastighetsavgift/-skatt | 132 980                   | 129 782                   |
| Uttagsskatt             | 83 578                    | 86 739                    |
|                         | <u>1 678 802</u>          | <u>1 529 707</u>          |

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

## Not 3 Övriga externa kostnader

|                       | 2023-09-01-<br>2024-08-31 | 2022-09-01-<br>2023-08-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förvaltningskostnader | 191 710                   | 196 366                   |
| Lagsökningskostnader  | 4 395                     | 23                        |
| Arvode extern revisor | 17 875                    | 12 875                    |
| Medlemsavgifter       | 50 521                    | 51 816                    |
| <b>Summa</b>          | <b>264 501</b>            | <b>261 080</b>            |

I posten förvaltningskostnader ingår diverse förvaltningskostnader med ca 22 tkr som främst avser diverse inköp på Hornbach & Bauhaus.

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

|                                                        | 2023-09-01-<br>2024-08-31 | 2022-09-01-<br>2023-08-31 |
|--------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Lön                                                    | 249 047                   | 252 600                   |
| Styrelse                                               | 90 113                    | 89 500                    |
| Ersättning utöver styrelsearbete                       | 42 100                    | 14 000                    |
| Valberedning                                           | 2 000                     | 2 000                     |
| Förändring semesterlöneskuld                           | 4 413                     | 25 570                    |
| Sociala kostnader                                      | 128 205                   | 154 129                   |
| <b>Summa</b>                                           | <b>515 878</b>            | <b>537 799</b>            |
| <i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i> | <i>-7 142</i>             | <i>-33 049</i>            |

Medelantalet anställda  
Föreningen har en anställd personal på 50 %.

#### Not 5 Byggnader och mark

|                                                  | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 46 335 891        | 46 335 891        |
| Årets investeringar                              | -                 | -                 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 46 335 891        | 46 335 891        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar              | -11 478 460       | -10 512 203       |
| Årets avskrivningar                              | -966 257          | -966 257          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar              | -12 444 717       | -11 478 460       |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark      | 65 448            | 65 448            |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark      | 65 448            | 65 448            |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                  | <b>33 956 622</b> | <b>34 922 879</b> |
| varav byggnader                                  | 33 891 174        | 34 857 431        |
| 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 | 37 000 000        | 19 000 000        | <b>56 000 000</b> |
| Hyreshus lokaler  | 490 000           | 94 000            | <b>584 000</b>    |
| <b>Summa</b>      | <b>37 490 000</b> | <b>19 094 000</b> | <b>56 584 000</b> |

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

|                                          | 2024-08-31    | 2023-08-31     |
|------------------------------------------|---------------|----------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 250 581       | 250 581        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 250 581       | 250 581        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar      | -115 776      | -70 841        |
| Årets avskrivningar                      | -44 935       | -44 935        |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -160 711      | -115 776       |
| <b>Utgående redovisat värde</b>          | <b>89 870</b> | <b>134 805</b> |

### Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

|                              | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Andel i HSB Nordvästra Skåne | 500        | 500        |
| <b>Summa</b>                 | <b>500</b> | <b>500</b> |

### Not 8 Kassa och bank

|                                             | 2024-08-31       | 2023-08-31 |
|---------------------------------------------|------------------|------------|
| Övriga särskilda bankkonton, fasträntekonto | 1 338 828        | -          |
| <b>Summa</b>                                | <b>1 338 828</b> | <b>-</b>   |

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långivare             | Ränta | Bindning ränta | Bindning lån | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|-----------------------|-------|----------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek          | 1,05% | 2028-03-01     | 2028-03-01   | 9 150 000         | 9 350 000         |
| Stadshypotek          | 0,84% | 2025-06-30     | 2025-06-30   | 9 200 000         | 9 400 000         |
| Stadshypotek          | 0,85% | 2026-12-01     | 2026-12-01   | 4 625 000         | 4 725 000         |
| <b>Summa</b>          |       |                |              | <b>22 975 000</b> | <b>23 475 000</b> |
| varav kortfristig del |       |                |              | 9 500 000         | 500 000           |
| varav långfristig del |       |                |              | 13 475 000        | 22 975 000        |

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 20 475 000 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

### Ställda säkerheter till kreditinstitut

|                                                         | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar                          | 27 350 000        | 27 350 000        |
| Varav obelånade                                         | -                 | -                 |
| <b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b> | <b>27 350 000</b> | <b>27 350 000</b> |

Not 10 Övriga skulder

|                                            | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|--------------------------------------------|------------|------------|
| Personalens källskatt och sociala avgifter | 9 620      | 6 401      |
| Uttagsskatt                                | 14 484     | 10 834     |
| Summa                                      | 24 104     | 17 235     |

Underskrifter

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

Helsingborg,

Goran Rubil

Teija Eldås

Therese Lundqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift.

Av föreningen vald revisor  
BoRevision AB  
Carl Fagergren

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# Verifikat

Transaktion 09222115557535740522

## Dokument

110 Vinbäret årsredovisning 2024 signering.pdf  
Huvuddokument  
12 sidor  
Startades 2025-01-03 21:28:03 CET (+0100) av HSB  
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
Färdigställt 2025-01-16 06:41:43 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 2025-01-10 07:09:43 CET (+0100)

Teija Eldås (TE)  
teija.eldas@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TEIJA ELDÅS"  
Signerade 2025-01-04 23:09:15 CET (+0100)

Therese Lundqvist (TL)  
lundqvisttess@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Thérèse Birgitta Marie Lundqvist"  
Signerade 2025-01-03 21:29:29 CET (+0100)

Carl Fagergren (CF)  
carl.fagergren@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl  
Gustaf Wilhelm Anzén Fagergren"  
Signerade 2025-01-16 06:41:43 CET (+0100)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



# Verifikat

Transaktion 09222115557535740522

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>



Till föreningsstämman i HSB Brf Vinbäret i Helsingborg, org.nr. 743000-1110

## Uttalanden

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vinbåret i Helsingborg för räkenskapsåret 2023-09-01-2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# PENNEO

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

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

## Carl Gustaf Wilhelm Anzén Fagergren

### BoRevision

På uppdrag av: Borevision i Sverige AB

Serienummer: c7d7a8aa36fca5[...]8e1872ad62bf6

IP: 185.224.xxx.xxx

2025-01-16 05:41:25 UTC



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

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

# ORDLISTA

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

## Förvaltningsberättelsen

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

## Resultaträkningen

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

## Avskrivningar

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

## Balansräkningen

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

resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

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

## Omsättningstillgångar

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

## Kassa och bank

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

## Långfristiga skulder

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

## Kortfristiga skulder

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Likviditet

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

## Slutligen

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

## ANTECKNINGAR

[illegible]

## ANTECKNINGAR

[illegible]

## ANTECKNINGAR

[illegible]



**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne