



HSB Brf Vikingstrand i Helsingborg

ÅRSREDOVISNING

2025

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ATT BO I BOSTADSRÄTT

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

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

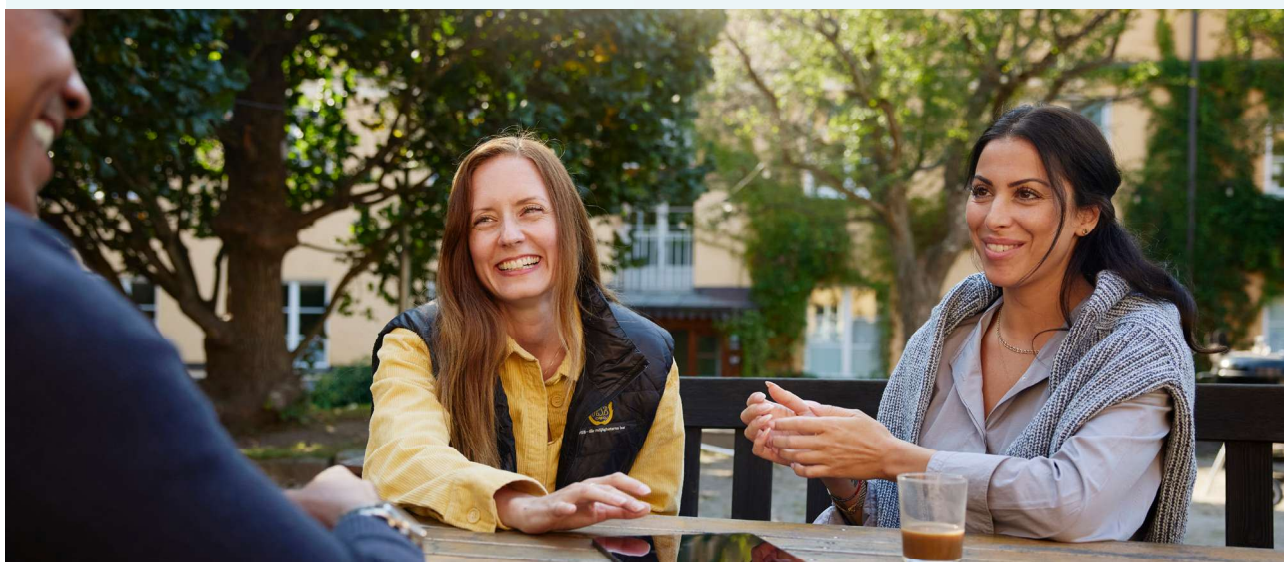
Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

drag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida hsbnvs.se hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Vikingstrand i Helsingborg, 716438-4070 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med år 2014 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K3 (K=kategori).

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1993 och har sitt säte i Helsingborg. Föreningen äger fastigheten Ratten 6 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheten har adress: Drottninggatan 248-252.

Föreningen har 38 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 3 009 m².

Till lägenheterna ingår en garageplats per hushåll. Föreningen har också 3 gästparkeringar.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök,	9 st
3 rum & kök,	19 st
4 rum & kök,	9 st
5 rum & kök,	1 st

Byggnaden har under året varit fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar, föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning är genomförd 2025-08-22 av HSB Skåne tillsammans med Håkan Holmer, styrelseledamot. Underhållsplanen har uppdaterats. Årlig brandbesiktning har utförts av Anticimex i maj och TK Elevator har genomfört årligt besiktning av hissarna i oktober.

Under året har föreningen utfört

- fasadrenovering innebärande
 - byte av takpannor och all plåt på hus 250 och 252
 - tilläggsisolering och putsning av hus 248, 250 och 252
 - byte av förrådstak hus 250
 - byte av balkar och konsoler som felmonterats (när fastigheterna byggdes) över fönster på 10 lägenheter

För de närmsta 10 åren planeras:

- målning av entreer och tegelväggar i uterum
- renovering av Fiskarstugan med tillhörande förråd
- komplett byte av hissar
- komplett byte av fjärrvärmecentral
- uppdatering av laddstation för elbilar samt byte av portautomatik för garageportar
- byte av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp
- lagning betongbjälklag, byte täktskikt
- renovering balkonger

Ekonomi

Årets resultat blev cirka 845 000 kr jämfört med cirka 878 000 kr föregående år.

Under året har föreningen gjort en nyupplåning på 15 miljoner kr för finansiering av pågående fasadprojekt.

Föreningen höjde sina avgifter med 4% fr o m 2025-01-01. Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning på 3% fr o m 2026-01-01.

Föreningsfrågor

Extra föreningsstämma hölls 2024-08-28 för beslut avseende fasadrenoveringsprojektet. Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Vid årets slut var styrelsens ledamöter Lennart Johansson (ordförande), Kerstin Birgit Wahlström, Håkan Holmer, Ralf Nymberg, Helen Arvidsson och Åke Svensson.

Revisorer har varit Ola Nordstedt, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Information, aktiviteter och mål

Under året har åtta medlemsblad "Vikingabladet" distribuerats. Vikingabladet kompletterar föreningens hemsida som uppdateras kontinuerligt. Hemsidan innehåller en samlad information om föreningen. I samband med årets stämma bjöd föreningen in till en trevlig mingelstund i Strandhusets lokaler.

Under året har fasadrenoveringen fortsatt enligt plan och vid årets slut var alla byggställningar och manskapsboden borttagna. Återstår lite mindre arbete innan projektet avslutas i början på 2026. Föreningen har fått många positiva omdömen från utomstående om fastighetens nya utseende.

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

- Att bevara fastighetens värde
- Att vara en bra fastighetsägare
- Att stärka föreningens identitet på bostadsmarknaden
- Att öka överlåtelsevärden mer än likvärdiga föreningar
- Att ha en stabil avgiftsutveckling över tiden

Målen ska uppnås genom:

- Aktivt arbete med långsiktigt och förebyggande underhåll
- Att beakta behov av god tillgänglighet, till exempel i anslutning till entréer, slussar, och hissar
- Aktivt arbete för god och fortlöpande dialog med föreningens medlemmar i syfte att tillvarata tankar, idéer och initiativ för en bra boendemiljö.
- Att stödja medlemmarnas gemensamma aktiviteter, till exempel genom tillgång till Fiskarstugan.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har två överlåtelse skett (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och vid räkenskapsårets slut var det 51. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger fler lägenheter har man ändå bara en röst.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	3 868	3 720	3 571	3 569
Resultat efter finansiella poster (tkr)	845	878	648	805
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	711	818	1 080	1 108
Soliditet (%)	46	57	65	64
Årsavgift (kr/kvm)	1 280	1 230	1 183	1 183
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99%	99%		
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	165	157	192	174
Skuldsättning (kr/kvm)	6 838	3 954	3 990	4 176
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	9 452	5 465		
Sparande (kr/kvm)	408	414	609	
Överlåtelsevärde (kr/kvm)*	41 686	54 907	50 615	53 391
Räntekänslighet	7%	4%	3%	

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

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

Nyckeltal (kr/kvm) för årsavgift beräknas utifrån total bostadsyta på 3009 kvm. Övriga nyckeltal beräknas på fastighetens totala yta (från och med 2024 inkl garageyta) på 4159 kvm.

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

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

Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

* Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4%
- 4 4 - 7%
- 3 7 - 10%
- 2 10 - 20%
- 1 >20%

Förändring Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	11 336 812	1 475 200	2 621 784	8 236 005	878 591
Disposition enligt stämmobeslut				878 591	-878 591
Till fond för yttre underhåll			207 000	-207 000	
Från fond för yttre underhåll			-72 421	72 422	
Årets resultat					845 126
Vid årets slut	11 336 812	1 475 200	2 756 363	8 980 018	845 126

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	845 126	878 591
Från fond för yttre underhåll*	72 421	65 027
Till fond för yttre underhåll**	-207 000	-126 000
Resultat efter disposition av underhåll	710 547	817 618

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	8 980 018
Årets resultat	845 126
Balanseras i ny räkning	9 825 144

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		3 867 973	3 720 308
Övriga rörelseintäkter		32 239	20 052
Summa rörelsens intäkter		3 900 212	3 740 360
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 426 109	-1 494 469
Planerat underhåll		-72 421	-65 027
Övriga externa kostnader	3	-186 724	-178 187
Personalkostnader och arvoden	4	-81 124	-75 370
Avskrivningar		-778 616	-778 616
Summa rörelsens kostnader		-2 544 994	-2 591 669
Rörelseresultat		1 355 218	1 148 691
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38 400	23 381
Räntekostnader och liknande resultatposter		-548 492	-293 481
Summa finansiella poster		-510 092	-270 100
Resultat efter finansiella poster		845 126	878 591
Årets resultat		845 126	878 591

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	32 369 078	33 115 495
Pågående arbete		18 069 200	2 715 325
Inventarier, verktyg och installationer	6	257 597	289 796
Summa materiella anläggningstillgångar		50 695 875	36 120 616
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		50 696 375	36 121 116
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Momsfodran		160 998	160 998
Övriga fordringar	8	25 769	64 040
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		4 487 458	6 360 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	61 971	58 672
Summa kortfristiga fordringar		4 736 196	6 644 418
Kassa och bank	10	6 788	22 186
Summa omsättningstillgångar		4 742 984	6 666 604
SUMMA TILLGÅNGAR		55 439 359	42 787 720

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		11 336 812	11 336 812
Upplåtelseavgifter		1 475 200	1 475 200
Fond för yttre underhåll		2 756 363	2 621 784
Summa bundet eget kapital		15 568 375	15 433 796
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		8 980 018	8 236 005
Årets resultat		845 126	878 591
Summa fritt eget kapital		9 825 144	9 114 596
Summa eget kapital		25 393 519	24 548 392
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	15 217 500	5 975 000
Summa långfristiga skulder		15 217 500	5 975 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	13 223 750	10 470 000
Leverantörsskulder		526 373	678 621
Aktuella skatteskulder		4 114	6 748
Fond för inre underhåll		41 861	41 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 032 242	1 067 098
Summa kortfristiga skulder		14 828 340	12 264 328
Summa skulder		30 045 840	18 239 328
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 439 359	42 787 720

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	845 126	878 591
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	778 617	778 616
	<u>1 623 743</u>	<u>1 657 207</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 623 743	1 657 207
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	34 972	-159 012
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-189 739	1 038 062
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 468 976	2 536 257
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-15 353 875	-2 803 893
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 353 875	-2 803 893
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	15 000 000	5 000 000
Amortering av låneskulder	-3 003 750	-560 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 996 250	4 440 000
Årets kassaflöde	-1 888 649	4 172 364
Likvida medel vid årets början	6 382 895	2 210 531
Likvida medel vid årets slut	4 494 246	6 382 895

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 byggnad sker en viktnad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde i en ny modell.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
-Byggnader	1,6
-Passagesystem	10

Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

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

Nedskrivning av anläggningstillgångar

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

Kassaflödesanalys

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

Not 1 Rörelsens intäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 850 812	3 702 708
Hyror	17 161	17 600
	<u>3 867 973</u>	<u>3 720 308</u>
Övriga rörelseintäkter		
Elbilsladdning	19 926	8 264
Övriga intäkter	12 313	11 788
	<u>32 239</u>	<u>20 052</u>
Summa	3 900 212	3 740 360

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

Not 2 Drift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El	175 906	144 172
Uppvärmning	404 395	380 913
Vatten	105 514	126 535
Renhållning	68 219	63 580
Löpande underhåll	212 283	322 194
Fastighetsservice	286 610	284 471
Fastighetsförsäkring	50 919	49 437
Kommunikation	31 051	32 035
Fastighetsskatt	91 212	91 132
Summa	1 426 109	1 494 469

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förvaltningskostnader	141 005	137 106
Arvode extern revisor	20 000	14 875
Medlemsavgifter	25 719	26 206
Summa	186 724	178 187

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Lön	2 500	2 500
Styrelsearvoden	58 000	57 500
Milersättning	-	538
Föreningsvald revisor	5 800	5 750
Övriga arvoden	1 500	3 000
Sociala kostnader	13 324	6 082
Summa	81 124	75 370

Föreningen har inte haft anställda under året eller förra året. Lön avser arvode till stugvärd.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	46 538 404	45 989 029
- Årets investering		549 375
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	46 538 404	46 538 404
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 062 909	-15 316 493
- Årets avskrivningar	-746 417	-746 416
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 809 326	-16 062 909
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 640 000	2 640 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 640 000	2 640 000
Utgående redovisat värde	32 369 078	33 115 495
varav byggnader	29 729 078	30 475 495
varav mark	2 640 000	2 640 000

Pågående nyanläggning

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	2 715 325	804 990
Årets anskaffningar	15 353 875	2 715 325
Överfört till inventarier	-	-321 996
Avräknat bidrag från Naturvårdsverket	-	-321 996
Bokad moms	-	-160 998
Vid årets slut	18 069 200	2 715 325

Årets anskaffning avser fasadrenovering

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	51 000 000	25 000 000	76 000 000
Hyreshus lokaler	2 570 000	-	2 570 000
Summa	53 570 000	25 000 000	78 570 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	321 996	-
Årets anskaffningar	-	321 996
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	321 996	321 996
Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 200	
Årets avskrivningar	-32 199	-32 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 399	-32 200
Utgående redovisat värde	257 597	289 796

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	25 769	64 040
Summa	25 769	64 040

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	51 138	50 919
Tele2	5 201	5 169
Bredband 2	2 584	2 584
Anticimex	3 048	-
Summa	61 971	58 672

Not 10 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	4 688	22 186
Handelsbanken	2 100	-
Summa	6 788	22 186

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	3,91%	2028-06-01	2028-06-01	2 870 000	3 050 000
Stadshypotek	2,47%	2027-03-30	2027-03-30	3 105 000	3 245 000
Stadshypotek	2,54%	2026-06-30	2026-09-30	2 685 000	2 825 000
Stadshypotek	4,04%	2025-07-30	2025-07-30	-	2 325 000
Stadshypotek	3,01%	2030-12-01	2030-12-01	4 875 000	5 000 000
Stadshypotek	2,43%	2026-06-30	2026-06-30	4 968 750	-
Stadshypotek	2,37%	2026-03-02	2026-12-02	5 000 000	-
Stadshypotek	2,77%	2029-06-01	2029-06-01	4 937 500	-
Summa				28 441 250	16 445 000
varav kortfristig del				13 223 750	10 470 000
varav långfristig del				15 217 500	5 975 000

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt har befintlig låneskuld minskat till cirka 23,6 miljoner kr om fem år.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	42 680 000	42 680 000
varav i eget förvar	-12 502 000	-12 502 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	30 178 000	30 178 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Elavgifter	17 247	7 198
Fjärrvärmeavgift	54 123	61 770
Övriga kostnader	486 338	558 326
Arvode BoRevision AB	16 500	13 000
Arvode styrelse, revisor & stugvärd	84 120	82 030
Räntekostnader lån	51 951	39 580
Förutbetalda avgifter och hyror	321 963	305 194
Summa	1 032 242	1 067 098

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-13.

Denna årsredovisning är digital signerad av styrelsen den dagen som framgår av våra underskrifter
Helsingborg,

Lennart Johansson

Kerstin Birgit Wahlström

Åke Svensson

Håkan Holmer

Ralf Nymberg

Helen Arvidsson

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

Ola Nordstedt
Av föreningen vald revisor

Alexandra Ong
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575228556

Dokument

198 Vikingstrand Årsredovisning 2025 digital sign.pdf
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2026-04-13 14:10:21 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2026-04-27 23:05:03 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Lennart Johansson (LJ)
luj@luj.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENNART JOHANSSON"
Signerade 2026-04-13 17:48:27 CEST (+0200)

Kerstin Wahlström (KW)
kerstin.wahlstroem@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kerstin Wahlström"
Signerade 2026-04-13 16:37:45 CEST (+0200)

Åke Svensson (ÅS)
ake.svensson@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅKE
SVENSSON"
Signerade 2026-04-13 15:17:41 CEST (+0200)

Håkan Holmer (HH)
hakanholmer@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Håkan Holmer"
Signerade 2026-04-13 15:26:50 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575228556

Ralf Nymberg (RN)
ralfnymberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RALF NYMBERG"
Signerade 2026-04-14 10:11:22 CEST (+0200)

Helen Arvidsson (HA)
helen@fikaberga.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGRID LILLIE HELEN ARVIDSSON"
Signerade 2026-04-13 16:23:33 CEST (+0200)

Ola Nordstedt (ON)
olanordstedt@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLA NORDSTEDT"
Signerade 2026-04-21 15:43:45 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALEXANDRA ONG"
Signerade 2026-04-27 23:05:03 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 Bostadsrättsförening Vikingstrand i Helsingborg, org.nr. 716438-4070

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vikingstrand i Helsingborg för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vikingstrand i Helsingborg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Helsingborg

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ola Nordstedt
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575229096

Dokument

198 Vikingstrand RB 2025 digi sing.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-04-13 14:13:13 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2026-04-27 23:04:28 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Ola Nordstedt (ON)

olanordstedt@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLA NORDSTEDT"

Signerade 2026-04-21 15:45:12 CEST (+0200)

Alexandra Ong (AO)

alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALEXANDRA ONG"

Signerade 2026-04-27 23:04:28 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.

[illegible]

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne