



ÅRSREDOVISNING

2025

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.

Styrelsen för Bostadsrättsförening Brf Fortuna 16 i Helsingborg, org.nr 769610-2214, får härmed upprätta redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Fortuna 16, inklusive mark. Fastigheten är belägen i Helsingborg med adress Tågagatan 31 och 31 A samt Karl X Gustavsgatan 28.

Föreningen har 23 lägenheter med en totalyta på 1 919 m². Lägenheterna är från och med 2005-07-01 upplåtna med bostadsrätt.

I fastigheten finns även fem hyresrättslokaler på 248 m². Samtliga hyresrättslokaler hyrs ut. Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande: 14 st 2 rum och kök, 6 st 3 rum och kök, 3 st 4 rum och kök.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ekonomi

Årets resultat uppgår till ca 80 000 kr, föregående år var motsvarande ca 269 000 kr.

Den siste december var föreningens likvida medel ca 445 000 kr.

Avgifterna höjdes med 5 % den 1 januari 2025.

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning med 5 % den 1 januari 2026.

Tillsammans med årliga höjningar av avgiften har förmågan att säkra löpande och kommande underhåll samt räntehöjningar stärkts och även möjliggjort extraamortering av lån. Styrelsen strävar efter att ha en balanserad fördelning av räntebindningstider och relativt hög amorteringstakt för att minska föreningens räntekänslighet över tid. Föreningens hyreslokaler är viktiga för vår ekonomi varför styrelsen arbetar aktivt med dialog, service och samverkan med våra lokalhyresgäster för att säkerställa hyresintäkter över tid.

Underhåll

Besiktning av fastigheten har utförts av HSB Skåne, tillsammans med delar av styrelsen, den 16 augusti 2024. Representater från styrelsen har även genomfört en översyn av fastigheten hösten 2025. Underhållsplanen har uppdaterats 2025.

Ett större fasad & fönsterprojekt har genomförts med omfogning av tegelfogar på fasader mot gator samt bättring fasader mot innergård. Målning och renovering (eller i vissa fall helt utbyte) av samtliga fönster har gjorts och även lagning av putsade fasaddelar samt målning av dessa inkl grunder är gjort. Även byte/underhållsåtgärder på ventilationsfläktar är utfört under året.

Följande större underhållsåtgärder förväntas utföras inom de kommande 5-10 åren: Utbyte av fjärrvärmeanläggning, ev hissar och ev spillvattenledning (kommer att undersökas via filmning under 2026).

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-24.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Peter Janson, ordförande & sekreterare

Bo Paulsson, vice ordförande

Lars Ekholm

Suppleant:

Marie Ahlfors

Föreningsvald revisor har varit Alexandra Ong, BoRevision AB och revisorsuppleant Afrodita Cristea, BoRevision AB.

Information till medlemmar

Kontinuerlig information via nyhetsbrev efter varje styrelsemöte, inför och efter stämmor.

Mål för verksamheten

1. Stärka föreningens samhörighet, trivsel och ansvarstagande:

- Genom aktiv och tydlig information.

2. Att på lång sikt skapa så liten kostnads massa som möjligt:

- Genom regelbunden översyn av samtliga leverantörsavtal.

- Genom att aktivt arbeta med föreningens betalningsströmmar, lån och amorteringar.

- Genom att aktivt arbeta med planerat underhåll.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat & ställning

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 33 varav 23 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 131	2 049	2 012	1 946
Årets resultat, tkr	51	269	292	400
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	75	-225	179	195
Soliditet (%)	56	56	54	53
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	907	865	849	795
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	81	81	81	-
Energikostnad el, värme, VA, kr/kvm	183	180	152	-
Skuldsättning, kr/kvm	7 007	7 224	7 441	7 909
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	7 912	8 157	8 402	-
Räntekänslighet, %	9	10	10	-
Sparande, kr/kvm	390	325	396	-
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	41 542	-	-	-

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan (1919 kvm). De andra nyckeltalen beräknas på totalytan som är 2 167 kvm.

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

I årsavgiften ingår värme och vatten. Medlemmarna debiteras separat för el, tv-avgift och bredband via

avierna.

Nyckeltalet **sparande** avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

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 3 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	16 000 000		2 442 611	1 271 798	268 549
Disposition enligt stämmobeslut				268 549	-268 549
Från fond för yttre underhåll			-206 539	206 539	
Till fond för yttre underhåll			183 096	-183 096	
Årets resultat					51 432
Vid årets slut	16 000 000		2 419 168	1 563 790	51 432

Resultat efter disposition av underhåll

Årets resultat	51 432	268 549
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	206 539	106 003
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-183 096	-600 000
Resultat efter disposition av underhåll	74 875	-225 448

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 563 790,00
Årets resultat	51 431,81
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	1 615 221,81

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 131 011	2 023 100
Övriga rörelseintäkter	2	16 567	32 844
Summa rörelseintäkter		2 147 578	2 055 944
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-963 720	-948 976
Övriga externa kostnader	4	-99 552	-93 758
Personalkostnader och arvoden	5	-50 531	-41 365
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-588 057	-329 400
Summa rörelsekostnader		-1 701 860	-1 413 499
Rörelseresultat		445 718	642 445
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 034	35 383
Räntekostnader och liknande resultatposter		-402 320	-409 279
Summa finansiella poster		-394 286	-373 896
Resultat efter finansiella poster		51 432	268 549
Resultat före skatt		51 432	268 549
Årets resultat		51 432	268 549

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Byggnader och mark		35 288 252	33 829 244
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		35 288 252	33 829 244
Summa anläggningstillgångar		35 288 252	33 829 244
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		7 154	6 950
Övriga fordringar		7 740	6 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 873	27 371
Summa kortfristiga fordringar		55 767	40 928
Kassa och bank	7	444 515	2 127 134
Summa omsättningstillgångar		500 282	2 168 062
SUMMA TILLGÅNGAR		35 788 534	35 997 306

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		16 000 000	16 000 000
Fond för yttre underhåll		2 419 168	2 442 610
Summa bundet eget kapital		18 419 168	18 442 610
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 563 790	1 271 799
Årets resultat		51 432	268 549
Summa fritt eget kapital		1 615 222	1 540 348
Summa eget kapital		20 034 390	19 982 958
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	8 102 500	13 057 500
Summa långfristiga skulder		8 102 500	13 057 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		7 081 244	2 596 244
Leverantörsskulder		87 910	73 772
Aktuella skatteskulder		1 455	4 832
Övriga skulder		14 939	18 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		466 096	263 731
Summa kortfristiga skulder		7 651 644	2 956 848
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 788 534	35 997 306

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	51 432	268 549
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	588 057	329 401
	<u>639 489</u>	<u>597 950</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	639 489	597 950
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-14 839	-3 945
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	209 795	-263 506
Kassaflöde från den löpande verksamheten	834 445	330 499
Investeringsverksamheten		
Byggnad fönster/fasad	-2 047 065	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 047 065	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-470 000	-470 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-470 000	-470 000
Årets kassaflöde	-1 682 620	-139 501
Likvida medel vid årets början	2 127 135	2 266 636
Likvida medel vid årets slut	444 515	2 127 135

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012: 1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Årsredovisningen har tidigare upprättats enligt förenklingsregelverket K2 men från 2025 upprättats enligt huvudregeln K3. Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3:s kap 35. Föreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten att inte räkna om jämförelsetalen för K3:s principer. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenterats i årsredovisningen och det finns därför brister i jämförbarhet mellan åren.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsprinciper för 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	1,6 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår till 29 543 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Not 1 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 714 932	1 633 296
Hyror	390 135	389 804
Avgift Comhem TV avgift	25 944	-
Summa	2 131 011	2 023 100

Avgifterna höjdes med 5 % 2025-01-01. Vatten och värme ingår i årsavgifterna. Föreningen debiterar medlemmarna separat via avierna för TV-avgift till Com Hem.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Övriga avgifter	8 100	6 900
Övriga intäkter	8 467	25 944
Summa	16 567	32 844

Övriga avgifter avser soptömning hyreslokaler. Posten på övriga intäkter på 2024 (25 944 kr) avser debitering för Comhem Tv-avgift. Denna post ligger från 2025 på annat konto (3027) och finns nu under nettointäkt. se not 1.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El	77 573	62 305
Uppvärmning	244 142	248 533
Vatten	75 604	80 118
Renhållning	23 817	29 105
Fastighetsservice	110 671	99 217
Försäkring	27 371	26 575
Kommunikation	44 205	44 326
Löpande underhåll	85 826	185 885
Planerat underhåll	206 539	106 003
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	67 972	66 909
Summa	963 720	948 976

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förvaltningskostnader	83 694	78 574
Arvode extern revisor	15 410	14 621
Juridiska kostnader	448	563
Summa	99 552	93 758

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Anställda och övriga	1 316	-
Styrelsearvoden	29 400	28 650
Styrelse (ersättning för utfört arbete)	15 134	8 883
Sociala kostnader	4 681	3 832
Summa	50 531	41 365

Föreningen har inga anställda.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	35 747 107	35 747 107
Årets investeringar fasad & fönster	2 047 065	-
Årets utrangering fasad och fönster	-1 058 153	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	36 736 019	35 747 107
Ingående ackumulerad avskrivningar	-4 325 718	-3 996 318
Årets avskrivningar	-588 057	-329 400
Årets återföring/utrangeringar fasad & fönster	1 058 153	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 855 622	-4 325 718
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 407 855	2 407 855
Utgående redovisat värde byggnader och mark	35 288 252	33 829 244

Från och med bokslutet 2025 skriver föreningen av byggnader enligt regelverket K3. Tidigare investering fiberinstallation ligger nu i tillgångar byggnader (styr och övervakning) istället för som tidigare i om-och tillbyggnader.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	42 000 000	16 200 000	58 200 000
Hyreshus lokaler	2 385 000	447 000	2 832 000
Summa	44 385 000	16 647 000	61 032 000

Not 7 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	968	6 985
Handelsbanken	443 547	2 120 149
Summa	444 515	2 127 134

Föreningen har även en outnyttjad kredit hos SHB på 500 tkr.

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	2,403 %	2026-12-02	2026-12-02	920 000	960 000
Stadshypotek	3, 58 %	2028-03-30	2028-03-30	4 142 500	4 232 500
Stadshypotek	0,88 %	2026-03-30	2026-03-30	4 765 000	4 965 000
Stadshypotek	3,61 %	2027-06-30	2027-06-30	4 150 000	4 250 000
Stadshypotek	2,449%	2026-03-02	2026-03-02	1 206 244	1 246 244
Summa				15 183 744	15 653 744
Avgår kortfristig del				-7 081 244	-2 596 244
Varav långfristig del				8 102 500	13 057 500

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

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 12 833 744 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	22 000 000	22 000 000
Ställda säkerheter	22 000 000	22 000 000

Digitala underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026 - 06 - 08.

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

Peter Janson

Bo Paulsson

Lars Ekholm

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

Alexandra Ong
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557580318038

Dokument

851 Fortuna årsredovisning 2025 signering NY.pdf
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2026-06-08 11:28:40 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2026-06-08 14:36:04 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Peter Jansson (PJ)
magic.jansson@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER JANSSON"
Signerade 2026-06-08 13:15:04 CEST (+0200)

Bo Paulsson (BP)
bo.paulsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO
PAULSSON"
Signerade 2026-06-08 11:43:13 CEST (+0200)

Lars Ekholm (LE)
lars.ekholm@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Ejnar Ekholm"
Signerade 2026-06-08 11:51:35 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEXANDRA ONG"
Signerade 2026-06-08 14:36:04 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557580318038

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 Bostadsrättsföreningen Fortuna 16 i Helsingborg, org.nr. 769610-2214

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fortuna 16 i Helsingborg för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risker 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.

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 Bostadsrättsföreningen Fortuna 16 i Helsingborg för räkenskapsåret 2025 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald 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."

ALEXANDRA ONG

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: d2288dd44dc1fa[...]cfffbbdcdf1dff

IP: 212.247.xxx.xxx

2026-06-08 12:20:12 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne