



HSB Brf Visitören i Helsingborg

ÅRSREDOVISNING

2024/2025

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ATT BO I BOSTADSRÄTT

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går avgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

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

Har du rätt försäkring?

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

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



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

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

Medlemmar i HSB får lite mer

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Visitören i Helsingborg, 743000-1037 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Årsredovisningen är upprättat enligt regelverket K3 (K=kategori).

Föreningen äger fastigheten Sländan 18 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Helsingborg med adress: Buntmakaregatan 7-11 samt Visitörsgatan 4-8.

Första inflyttning skedde under år 1945. Föreningen har 48 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 456,5 m² samt 1 hyresrättslokal på totalt 28 m².

Föreningen har 10 parkeringsplatser.

Föreningen har gjort en relining av avloppsstammarna 2007 och bytt tak, fönster och balkonger samt installerat säkerhetsdörrar 2012.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 23 st
- 2 rum & kök, 21 st
- 3 rum & kök, 4 st

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Besiktning av fastigheten gjordes 18 November 2024 och underhållsplanen uppdaterades av HSB Skåne 29 november 2024.

Underhållsåtgärder som utförts under året:

- OVK
- Inspektion av värmesystem
- Låssystem till elskåp i trapphus

För de närmsta tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- Byte av värmeledningar samt fjärrvärmesystem
- Omfogning av tegelfogar

Ekonomi

Årets resultat blev -935 048 kr, jämfört med -960 809 kr förra året. Skillnaderna beror främst på ökade underhållskostnader.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den 31 augusti 2025 var behållningen 1 568 766 kr.

Årsavgifterna höjdes senast med 15 % den 7 maj 2025.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 februari 2025 genom poströstning.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Anton Elg, ordförande
Claes Rindbro, vice ordförande och sekreterare
Gun Karlsson
Åsa Sterner
Mikael Fransson

Föreningsvald revisor har varit Roksana Skura. Revisor har varit BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

Trivsamt inre och yttre miljö

- Arbeta aktivt med att förbättra boendemiljön genom fokus på underhåll.
- Genom att ha en trivsamt inre och yttre miljö blir föreningen stark och attraktiv på boendemarknaden.

Att vara en trivsamt förening

- Vara lyhörda mot de boende och deras intressen.
- Skapa gemenskap bland de boende genom medlemsaktiviteter.
- Tydlig kommunikation till de boende om vad som är på gång i föreningen.

Målen ska uppnås enligt följande:

- Hitta nya sätt att kommunicera / komma i kontakt med de boende.
- Kontinuerligt ha öppna möten, en gång i månaden.
- Att ha låga avgifter på lång sikt.
- Se över samtliga avtal.
- Arbeta med prognoser och simuleringar.
- Arbeta aktivt med planerat underhåll och se till att hålla fastigheten i gott skick.
- Månadsavgiften ska vara förutsägbar under den närmaste 5-års perioden om inte något oväntat händer föreningen.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits. Vid räkenskapsret början var medlemsantalet 61, varav 49 röstberättigade och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 60, varav 49 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Äger man flera lägenheter i samma förening har man ändå bara en röst på stämman.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning (tkr)	2 470	2 291	2 146	2 124
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-935	-961	-363	444
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	-845	-977	-426	386
Soliditet (%)	8%	10%	14%	26%
Årsavgiftsnivå för bostäder, (kr/kvm)	961	899	868	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95	93	99	-
Energikostnad el, värme och vatten, (kr/kvm)	211	206	191	-
Lån (kr/kvm)	11 614	11 516	11 008	5 000
Lån, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	11 746	11 648	11 134	-
Sparande, (kr/kvm)	-17	-56	43	-
Räntekänslighet i %	12,23 %	12,96 %	12,82 %	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	17 257	17 181	22 561	19 964

Flerårsöversikten är uppdaterad 2024 med nya obligatoriska nyckeltal.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.
I årsavgifterna ingår varmvatten.

Nyckeltal årsavgiftsnivå beräknas utifrån boyta 2 456,5 m².
Övriga nyckeltal per m² utgår från totalytan på 2 484,50 m².

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd (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%.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret på totalt -935 048 kr. Det ekonomiska underskottet år 2025 beror främst på ökade avskrivningar då föreningen avslutade ett stort projekt gällande stambyte år 2024 på totalt 26 540 761 kr, samt renoverat källarbelysningen med 291 195 kr. Detta resulterar i sin tur i ökade räntekostnader för föreningen.

De fasta och planerade underhållskostnaderna har även varit högre än föregående år. Föreningen har en outhyrd lokal men arbetar aktivt att hitta en ny hyresgäst.

Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar aktivt för att förbättra den ekonomiska ställningen.

Den 7 maj 2025 höjde föreningen årsavgifterna med 15 %. Styrelsen kommer framöver att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och kommer, vid behov, att höja avgifterna ytterligare framöver.

Förändring Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	40 405		641 669	3 679 163	-960 809
Disposition enligt stämmobeslut				-960 809	960 809
Till fond för yttre underhåll			88 000	-88 000	
Från fond för yttre underhåll			-178 419	178 419	
Årets resultat					-935 048
Vid årets slut	40 405		551 250	2 808 773	-935 048

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	-935 048	-960 809
Från fond för yttre underhåll*	178 419	90 524
Till fond för yttre underhåll**	-88 000	-107 000
Resultat efter disposition av underhåll	-844 629	-977 285

* 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	2 808 773,00
Årets resultat	-935 047,33
Balanseras i ny räkning	1 873 725,67

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		2 483 886	2 381 496
Summa rörelsens intäkter		2 483 886	2 381 496
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 226 426	-1 231 215
Planerat underhåll		-178 419	-90 524
Övriga externa kostnader	3	-200 558	-207 523
Personalkostnader och arvoden	4	-72 363	-66 630
Avskrivningar		-713 840	-749 954
Summa rörelsens kostnader		-2 391 606	-2 345 846
Rörelseresultat		92 280	35 650
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 928	45 376
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 037 256	-1 041 835
Summa finansiella poster		-1 027 328	-996 459
Resultat efter finansiella poster		-935 048	-960 809
Årets resultat		-935 048	-960 809

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	30 278 475	31 035 642
Summa materiella anläggningstillgångar		30 278 475	31 035 642
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		30 278 975	31 036 142
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	53 762	10 697
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 568 766	1 472 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	58 711	59 769
Summa kortfristiga fordringar		1 681 239	1 543 414
Summa omsättningstillgångar		1 681 239	1 543 414
SUMMA TILLGÅNGAR		31 960 214	32 579 556

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		40 405	40 405
Fond för yttre underhåll		551 250	641 669
Summa bundet eget kapital		591 655	682 074
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 808 773	3 679 163
Årets resultat		-935 048	-960 809
Summa fritt eget kapital		1 873 725	2 718 354
Summa eget kapital		2 465 380	3 400 428
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	26 932 500	25 652 500
Summa långfristiga skulder		26 932 500	25 652 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	1 922 498	2 959 998
Leverantörsskulder		94 810	74 903
Aktuella skatteskulder		5 804	7 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	539 221	484 375
Summa kortfristiga skulder		2 562 333	3 526 628
Summa skulder		29 494 833	29 179 128
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 960 213	32 579 556

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-09-01- 2025-08-31</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-935 048	-960 809
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	713 841	749 954
	<u>-221 207</u>	<u>-210 855</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-221 207	-210 855
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-42 007	-44 371
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	73 205	-65 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-190 009	-320 724
Investeringsverksamheten		
Avdrag moms mätutrustning	43 327	
Stambyte	-	-1 898 605
Källarbelysning	-	-291 195
Kassaflöde från investeringsverksamheten	43 327	-2 189 800
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 000 000	2 000 000
Amortering av låneskulder	-757 500	-737 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	242 500	1 262 500
Årets kassaflöde	95 818	-1 248 024
Likvida medel vid årets början	1 472 948	2 720 972
Likvida medel vid årets slut	1 568 766	1 472 948

NOTER

Redovisning och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	2,23%
- Om- och tillbyggnader	20 år

Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

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

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

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

Not 1 Rörelsens intäkter

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 360 011	2 207 335
Debitering varmvatten	51 493	24 286
Hyror	84 020	83 180
Hysesbortfall	-25 250	-
	<u>2 470 274</u>	<u>2 314 801</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	13 612	5 934
Övriga intäkter	-	60 761
	<u>13 612</u>	<u>66 695</u>
Summa	2 483 886	2 381 496

I årsavgifterna ingår värme, vatten och TV-avgift.

I övriga intäkter ingår bla försäkringsersättningar, elstöd och HSB sommarpeng.

Not 2 Drift

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
El/Energi	57 341	76 270
Uppvärmning	334 413	324 579
Vatten	133 281	111 445
Renhållning	51 929	54 523
Löpande underhåll	222 418	235 611
Fastighetsservice	260 620	267 681
Fastighetsförsäkring	47 784	44 923
Kommunikation	34 428	36 454
Fastighetsavgift/-skatt	84 212	79 729
Summa	1 226 426	1 231 215

För löpande underhåll och fastighetsavgift/-skatt, se nedan.

Fastighetsavgift

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Fastighetsavgift	84 212	79 730
Summa	84 212	79 730

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. För föreningen beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Förvaltningskostnader	147 228	142 635
Lagsökningskostnader	2 080	-
Advokatkostnader	-	2 625
Arvode extern revisor	19 125	16 500
Medlemsavgifter	32 125	45 763
Summa	200 558	207 523

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Styrelse	60 500	57 300
Sociala kostnader	11 863	9 330
Summa	72 363	66 630

Enligt stämmobeslut baseras arvoden på prisbasbeloppet 60 500 kr. Styrelsen arvoderas med ett prisbasbelopp.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	36 099 688	9 558 927
Årets investeringar	-	26 540 761
Avdrag moms mätutrustning	-43 327	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	36 056 361	36 099 688
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 101 352	-4 351 398
Årets avskrivningar	-713 840	-749 954
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 815 192	-5 101 352
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	37 306	37 306
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	37 306	37 306
Utgående redovisat värde	30 278 475	31 035 642
varav byggnader	30 067 546	30 807 351
varav markanläggningar	173 623	190 985
varav mark	37 306	37 306

Föreningen skriver av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3).

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	30 000 000	11 000 000	41 000 000
Hyreshus lokaler	146 000	-	146 000
Summa	30 146 000	11 000 000	41 146 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 7 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	53 762	10 697
Summa	53 762	10 697

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Ränta HSB avräkning	4 324	10 172
Willys AB, Fastighetsförsäkring	16 084	15 616
HSB Skåne, Underhållsplan	7 324	6 987
Anticimex	28 803	26 994
Tele2	2 176	-
Summa	58 711	59 769

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-08-31	2024-08-31
Stadshypotek AB	1,76%	2027-01-30	2027-01-30	860 000	900 000
Stadshypotek AB	2,822%	2026-03-30	2026-03-30	287 498	317 498
Stadshypotek AB	2,9%	2029-04-30	2029-04-30	950 000	987 500
Stadshypotek AB	3,86%	2027-12-01	2027-12-01	9 500 000	9 700 000
Stadshypotek AB	2,51%	2027-03-30	2027-03-30	542 500	622 500
Stadshypotek AB	3,86%	2028-06-30	2028-06-30	9 400 000	9 600 000
Swedbank Hypotek	1,15%	2026-09-25	2026-09-25	575 000	625 000
Stadshypotek AB	3,87%	2028-03-30	2028-03-30	4 775 000	4 875 000
Stadshypotek AB	2,856%	2025-11-07	2025-11-07	965 000	985 000
Stadshypotek AB	3,09%	2030-06-01	2030-06-01	1 000 000	-
Summa				28 854 998	28 612 498

varav kortfristig del 1 922 498 2 959 998

varav långfristig del 26 932 500 25 652 500

Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet.

Ställda säkerheter till kreditinstitu

	2025-08-31	2024-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	29 155 000	28 885 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	29 155 000	28 885 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda avgifter och hyror	221 396	181 710
Räntekostnader lån	200 573	199 938
BoRevision	17 000	16 000
Arvoden & sociala avgifter	74 500	70 300
El och fjärrvärme	16 243	16 427
OVK	9 509	-
Summa	539 221	484 375

Digitala underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-01-12

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

Anton Elg

Claes Rindbro

Åsa Sterner

Gun Karlsson

Mikael Fransson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Roksana Skura
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557566996579

Dokument

105 Visitören Årsredovisning 2025 digital sign.pdf
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2026-01-12 14:43:44 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2026-01-16 20:50:37 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Anton Elg (AE)
anton.elg@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anton Wiktor Kristoffer Elg"
Signerade 2026-01-15 08:00:22 CET (+0100)

Clas Rindbro (CR)
claes.rindbro@astorp.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CLAS
RINDBRO"
Signerade 2026-01-12 14:46:12 CET (+0100)

Åsa Sterner (ÅS)
asasterner@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSA
STERNER"
Signerade 2026-01-15 11:01:50 CET (+0100)

Gun Karlsson (GK)
gyn.karlsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUN
KARLSSON"
Signerade 2026-01-12 20:48:42 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557566996579

Mikael Fransson (MF)
mikael.fransson@helsingborg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL FRANSSON"
Signerade 2026-01-12 19:22:50 CET (+0100)

Roksana Skura (RS)
roksana.skura@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROKSANA SKURA"
Signerade 2026-01-13 18:03:46 CET (+0100)

Thaha Osman (TO)
thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THAHA OSMAN"
Signerade 2026-01-16 20:50:37 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Visitören i Helsingborg, org.nr. 743000-1037

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Visitören i Helsingborg för räkenskapsåret 2024-09-01--2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Helsingborg

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Roksana Skura
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557566996889

Dokument

105 Visitören Revisionsberättelse 2025 digital sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-01-12 14:45:13 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2026-01-16 20:47:42 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Roksana Skura (RS)

roksana.skura@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ROKSANA SKURA"

Signerade 2026-01-13 17:45:19 CET (+0100)

Thaha Osman (TO)

thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"THAHA OSMAN"

Signerade 2026-01-16 20:47:42 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



ORDLISTA

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Likviditet

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

Slutligen

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

[illegible]

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne