

ÅRSREDOVISNING 2024-25

HSB brf Visenten i Malmö

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716438-8741
HSB Brf Visentetn i Malmö

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Brf Visenten i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma TISDAGEN den 9 december 2025, klockan 18:30

Lokal: Quality Hotel The Mill, Amiralsgatan 19, 211 55 Malmö

DAGORDNING TILL ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämmoordföranden
3. anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. godkännande av dagordning
7. val av två justerare
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter,
    revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande
18. val av övriga styrelseledamöter och suppleanter
19. presentation av HSB-ledamot
20. beslut om antal revisorer och suppleant
21. val av revisor/er och suppleant
22. beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
25. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
26. föreningsstämmans avslutande

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Visenten i Malmö med säte i Malmö org.nr. 716438-8741 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-05-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:
Föreningen äger också marken.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Visenten 21	1989-09-04	1990
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 324
Totalt 63 objekt		**5 324**

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 26 st 3 rok, 7 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Innerstaden GA:38	G:A	716438-7487	528 / 100	Gemensam sopsuganläggning
Totalt 1 objekt				

Document ID 09222115557561103889 Signerat SM, NA, FB, OK, TRL, IFL, EKCO, SY, UP, LB, MN

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Solveig Mattsson	Ordförande	2025-02-03	
Solveig Mattsson	Ledamot	2024-01-09	2025-02-03
Thomas Richard Lambing	Ordförande	2024-01-09	2025-02-03
Thomas Richard Lambing	Ledamot	2023-01-03	
Elisabeth Karin Cecilia Ottosson	Ledamot	2025-02-03	
Ignacio Fuentes Labbé	Ledamot	2025-02-03	
Froso Bodin	Ledamot	2024-11-11	
Christina Holst-Pedersen	Ledamot	2023-01-03	2025-02-03
Ofelia Karlsson	Ledamot	2025-02-03	
Shadi Yousefi	Ledamot	2025-02-03	
Negin Asarian	Ledamot	2024-01-09	
Christian Öberg	Ledamot	2024-01-09	2025-02-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Negin Asarian och ordförande Solveig Mattsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Solveig Mattsson, Thomas Lambing, Shadi Yousefi och Ofelia Karlsson.

Revisorer har varit: Ulf Persson och Lars Berkesköld vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Christel Lernesjö (sammankallande), och Eni Lambing, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-11. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhåll

I början av året beslutades att spola både stammarna och sticken i hela fastigheten som en del av underhållet. Utfördes 2024-11-13.
Vi har haft upprepade problem med våra hissar varför styrelsen kommer att se över möjligheten om annat bolag kan ansvara för våra hissar än nuvarande.

Vi har haft återkommande problem med våra sopnedkast orsakade av tekniska problem med sopsugen samt hinder i sopnedkastet orsakade av icke tillåtet kastat avfall. Möte har hållits med Samfällighetsföreningen Lugnet som ansvarar för

Document ID 09222115557561103889 Signerat SM, NA, FB, OK, TRL, IFL, EKCO, SY, UP, LB, MN

sopsugen som förhandlar om byte av teknikföretag för närvarande.
Cykelrensning på gården genomfördes under våren.
Storstädning genomfördes i fastigheten under våren med både golv- och väggtvätt/översyn med ett väl utfört resultat.
I enlighet med stadgar genomfördes okulärbesiktning av fastighetens ut- och insida av styrelsen den 2025-04-29. Inga större anmärkningar finns att rapportera.
Föreningens brandsskyddsansvarige har genomfört 2 antal kontroller i fastigheten under året.

Styrelemedlemmars fortutbildningar via HSBs utbildningsprogram
Stämman beslutade vid årsmötet 2023 att införa krav på samtliga styrelsemedlemmar att årligen genomföra en fortbildningskurs genom HSB samt att för medlemmarna öppet redovisa vilka kurser som respektive styrelsemedlemmar deltagit i. Syftet med detta är att säkerställa hög kvalitet och en välfungerande styrelse där alla är insatta i sina roller. Den aktuella statusen för styrelsemedlemmarnas utbildning under tidsperioden:
Solveig Mattsson: Digital ordförandeutbildning och Upphandlingskurs dec 2025
Elisabeth Ottosson: Digital träff inför budgetarbete 2025-06-18 och Föreningsstämma 2025-10-09
Shadi Yousefi: Digital träff inför budgetarbete 2025-06-18 och Föreningsstämma 2025-10-09
Ofelia Karlsson: Sekreterarkurs mars 2025.

Aktiviteter
Höst- och vårstädningen av trädgården genomfördes med många deltagare trots regn. Vårt inlånade partytält fylldes av 26 vuxna och 4 barn under sommarfesten som enligt tradition hölls sista helgen under Malmöfestivalen. Vårt vinterglöggmingel ägde rum i dec 2024 med många deltagare.

Ekonomi
Med nya budgetunderlaget för 2025/2026 beslöt styrelsen en sänkning av årsavgiften med 10% från och med 2026-01-01.
Ett lån på 16 981 000 och ett lån på 10 680 000 slogs ihop till 3 st. bundna lån i SEB
9 000 000 med 1 års fast ränta, 9 661 000 med 2 års fast ränta och 9 000 000 med 3 års fast ränta. Detta för att få en bättre spridning av räntekostnaderna.
Styrelsen har öppnat ett konto i SBAB där vi placerat 1 000 000 med bankgaranti av de totala 4 400 000.

Framtiden
Underhållsplanen uppdateras årligen. I underhållsplanen för de kommande åren ingår bland annat följande åtgärder för fastigheten, vilka även kan komma att senareläggas med hänsyn till skick samt ekonomisk status.
2025/2026 (2,4 Mkr): Byte av klinkerplattor, hissdörrar, hisskorgar, torktumlare, torkskåp samt målning av källare
2026/2027 (0,440 Mkr): Målning av träfasad på balkonger
2027/2028 (0,138 Mkr): Byte av tvättmaskiner
2028/2029 (0,470 Mkr): Installation av porttelefon och låssystem
2029/2030 (3,3 Mkr): Renovering av balkongräcken, balkongplattor, krönbeslag och betongfasad

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 92.
Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Document ID 09222115557561103889 Signerat SM, NA, FB, OK, TRL, IFL, EKCO, SY, UP, LB, MN

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	195	203	126	220	264
Skuldsättning, kr/kvm	7 714	7 717	7 736	7 755	7 863
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 714	7 717	7 736	7 755	7 863
Räntekänslighet, %	8	8	10	11	11
Energikostnad, kr/kvm	226	238	175	157	140
Årsavgifter, kr/kvm	1 012	1 009	791	732	732
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	95	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 014	1 012	830	738	738
Nettoomsättning, tkr	5 397	5 369	4 212	3 900	3 900
Resultat efter finansiella poster, tkr	-251	-109	-295	-428	-1 179
Soliditet, %	23	23	23	24	24

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Document ID 09222115557561103889 Signerat SM, NA, FB. OK, TRL, IFL, EKCO, SY, UP, LB, MN

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.
Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 874 046 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 195 kr/m2. Föreningen tillhandahåller dessutom 4 400 000 kr i placeringar.
Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	7 451 986	0	0	7 451 986
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 075 391	0	345 360	2 420 751
S:a bundet eget kapital, kr	**9 527 377**	**0**	**345 360**	**9 872 737**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 243 785	-108 838	-345 360	2 789 587
Årets resultat, kr	-108 838	108 838	-251 155	-251 155
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**3 134 947**	**0**	**-596 515**	**2 538 432**
S:a eget kapital, kr	**12 662 324**	**0**	**-251 155**	**12 411 169**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 452 000 kr samt ianspråktagande skett med 106 640 kr

Document ID 09222115557561103889 Signerat SM, NA, FB, OK, TRL, IFL, EKCO, SY, UP, LB, MN

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 134 947
Årets resultat, kr	-251 155
Reservation till underhållsfond, kr	-452 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	106 640
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**2 538 432**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**2 538 432**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Document ID 09222115557561103889 Signerat SM, NA, FB, OK, TRL, IFL, EKCO, SY, UP, LB, MN

RESULTATRÄKNING

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 396 861	5 385 437
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40	120
Summa Rörelseintäkter		**5 396 901**	**5 385 557**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 678 172	-2 721 863
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 516	-146 076
Arvode och övriga ersättningar	Not 6	-240 460	-223 850
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 068 446	-1 046 316
Förlust vid avyttring byggnadskomponent	Not 7	-58 954	0
Summa Rörelsekostnader		**-4 193 548**	**-4 138 105**
Rörelseresultat		**1 203 353**	**1 247 452**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		139 222	104 646
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 593 730	-1 460 936
Summa Finansiella poster		**-1 454 508**	**-1 356 290**
Resultat efter finansiella poster		**-251 155**	**-108 838**
Resultat före skatt		**-251 155**	**-108 838**
Årets resultat		**-251 155**	**-108 838**

Document ID 09222115557561103889 Signerat SM, NA, FB, OK, TRL, IFL, EKCO, SY, UP, LB, MN

BALANSRÄKNING

		2025-08-31	2024-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	48 431 354	49 012 504
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**48 431 354**	**49 012 504**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**48 431 854**	**49 013 004**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 085	0
Aktuell skattefordran		0	2 418
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 582 226	1 258 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	210 883	214 598
Summa Kortfristiga fordringar		**1 800 194**	**1 475 440**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	4 400 000	4 400 000
Summa Kortfristiga placeringar		**4 400 000**	**4 400 000**
Summa Omsättningstillgångar		**6 200 194**	**5 875 440**
Summa Tillgångar		**54 632 048**	**54 888 444**

Document ID 09222115557561103889 Signerat SM, NA, FB, OK, TRL, IFL, EKCO, SY, UP, LB, MN

BALANSRÄKNING

		2025-08-31	2024-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 451 986	7 451 986
Fond för yttre underhåll		2 420 751	2 075 391
Summa Bundet eget kapital		**9 872 737**	**9 527 377**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 789 587	3 243 785
Årets resultat		-251 155	-108 838
Summa Fritt eget kapital		**2 538 432**	**3 134 947**
Summa Eget kapital		**12 411 170**	**12 662 325**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	16 939 484
Summa Långfristiga skulder		**0**	**16 939 484**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		41 061 000	24 146 516
Leverantörsskulder		84 503	103 686
Skatteskulder		13 853	12 433
Övriga kortfristiga skulder		22 772	-20 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 038 750	1 044 216
Summa Kortfristiga skulder		**42 220 878**	**25 286 635**
Summa Skulder		**42 220 878**	**42 226 119**
Summa Eget kapital och skulder		**54 632 048**	**54 888 444**

Document ID 09222115557561103889 Signerat SM, NA, FB, OK, TRL, IFL, EKCO, SY, UP, LB, MN

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 203 353	1 247 452
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 068 446	1 046 316
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 068 446**	**1 046 316**
Erhållen ränta	154 024	89 691
Erlagd ränta	-1 566 909	-1 454 807
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**858 914**	**928 652**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-38 760	-100 173
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-7 062	117 947
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-45 822**	**17 774**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**813 092**	**946 426**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Årets investeringar - värmepump	-546 250	-310 528
Utrangering Byggnadskomponent värmepump	58 955	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-487 295**	**-310 528**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-25 000	-100 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-25 000**	**-100 000**
Årets kassaflöde	**300 797**	**535 897**
Likvida medel vid årets början	**5 461 061**	**4 925 164**
Likvida medel vid årets slut	**5 761 857**	**5 461 061**

Document ID 09222115557561103889 Signerat SM, NA, FB, OK, TRL, IFL, EKCO, SY, UP, LB, MN

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
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.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	22 847 999 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Document ID 09222115557561103889 Signerat SM, NA, FB, OK, TRL, IFL, EKCO, SY, UP, LB, MN

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 156 944	5 124 892
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	229 118	244 455
	Övriga primära intäkter	10 799	16 090
	Summa Bruttoomsättning	**5 396 861**	**5 385 437**
	Summa Nettoomsättning	**5 396 861**	**5 385 437**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	40	120
	Summa Övriga rörelseintäkter	**40**	**120**

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-413 726	-416 476
	Snö och halk-bekämpning	-21 231	-31 038
	Reparationer	-278 230	-264 718
	Planerat underhåll	-160 640	-122 040
	Försäkringsskador	-20 694	-21 506
	El	-563 886	-447 846
	Uppvärmning	-345 854	-546 569
	Vatten	-294 873	-272 829
	Sophämtning	-152 385	-147 369
	Fastighetsförsäkring	-90 022	-84 962
	Kabel-TV och bredband	-95 826	-95 263
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-108 612	-102 690
	Förvaltningsavtalskostnader	-119 613	-168 558
	Övriga driftkostnader	-12 582	0
	Summa Driftskostnader	**-2 678 172**	**-2 721 863**

Document ID 09222115557561103889 Signerat SM, NA, FB, OK, TRL, IFL, EKCO, SY, UP, LB, MN

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-5 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 752	-5 750
	Administrationskostnader	-43 536	-26 602
	Extern revision	-15 000	-10 750
	Konsultkostnader	0	-4 715
	Medlemsavgifter	-26 560	-26 560
	Föreningsverksamhet	-14 595	-17 650
	Övriga förvaltningskostnader	-46 072	-49 050
	Summa Övriga externa kostnader	**-147 516**	**-146 076**

Not 6	Arvode och övriga ersättningar	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Arvode och övriga ersättningar		
	Arvode styrelse	-161 200	-152 400
	Revisionsarvode	-11 284	-10 668
	Övriga arvoden	-16 634	-10 668
	Sociala avgifter	-51 342	-50 114
	Summa Arvode och övriga ersättningar	**-240 460**	**-223 850**

Not 7	Förlust vid avyttring byggnadskomponent	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Förlust vid avyttring byggnadskomponent		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-58 954	0
	Övriga rörelsekostnader	0	0
	Summa Förlust vid avyttring byggnadskomponent	**-58 954**	**0**

Document ID 09222115557561103889 Signerat SM, NA, FB, OK, TRL, IFL, EKCO, SY, UP, LB, MN

Not 8	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 247 851	57 917 260
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 885 000	3 885 000
	Årets investeringar	546 250	330 592
	Utrangering Byggnadskomponent - värmepump	-107 564	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**62 571 537**	**62 132 851**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-13 120 347	-12 074 031
	Årets avskrivningar	-1 068 447	-1 046 316
	Omklassificeringar	48 610	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-14 140 184**	**-13 120 347**
	Utgående redovisat värde	**48 431 353**	**49 012 504**

	Taxeringsvärde	*2025-08-31*	*2024-08-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	89 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	62 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**151 000 000**	**141 000 000**

	Ställda säkerheter	*2025-08-31*	*2024-08-31*
	Fastighetsinteckning	52 301 000	52 301 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**52 301 000**	**52 301 000**

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	20 063
	Årets investeringar	546 250	0
	Aktivering värmepump	-546 250	-20 063
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**0**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 361 857	1 061 061
	Övriga fordringar	220 369	197 363
	Summa Övriga fordringar	**1 582 226**	**1 258 424**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	27 906	42 707
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	182 978	171 891
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**210 883**	**214 598**

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-08-31	2024-08-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	3 400 000	4 400 000
	Placeringar SBAB	1 000 000	0
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**4 400 000**	**4 400 000**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-08-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea Hypotek AB	2,5%	2026-04-22	13 400 000	0
Nordea Hypotek AB	4,74%	2025-09-17	16 981 000	0
Nordea Hypotek AB	2,86%	2025-09-18	10 680 000	0
			41 061 000	**0**

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	41 061 000
Kortfristig del	41 061 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,52%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	443 381	435 460
	Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	Upplupna räntekostnader	260 895	234 074
	Övriga upplupna kostnader	334 474	374 682
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 038 750**	**1 044 216**

Document ID 09222115557561103889 Signerat SM, NA, FB, OK, TRL, IFL, EKCO, SY, UP, LB, MN

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 22 oktober 2025.
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Solveig Mattsson
Ordförande

Negin Asarian

Froso Bodin

Ofelia Karlsson

Thomas Richard Lambing

Ignacio Fuentes Labbé

Elisabeth Karin Cecilia Ottosson

Shadi Yousefi

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ulf Persson
Av föreninge vald revisor

Lars Berkesköld
Av föreninge vald revisor

Morgan Nilsson
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

Document ID 09222115557561103889 Signerat SM, NA, FB, OK, TRL, IFL, EKCO, SY, UP, LB, MN

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Visenten i Malmö, org.nr. 716438-8741

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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.

Document ID 09222115557561138800 Signerat UP, LB, MN

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 Visenten i Malmö 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Persson
Av föreningen vald revisor

Lars Berkesköld
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Visenten i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SOLVEIG MATTSSON
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-10-30 kl. 12:23:03

NEGIN ASARIAN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-30 kl. 14:15:51

FROSO BODIN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-30 kl. 14:29:43

OFELIA KARLSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-30 kl. 13:41:12

THOMAS RICHARD LAMBING
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-30 kl. 13:56:50

IGNACIO FUENTES LABBÉ
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-30 kl. 12:59:31

ELISABETH KARIN CECILIA OTTOSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-30 kl. 15:22:53

SHADI YOUSEFI
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-30 kl. 13:47:34

ULF PERSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-10-31 kl. 15:05:12

LARS BERKESKÖLD
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-10-31 kl. 15:15:15

MORGAN NILSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 08:34:16

REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Visenten i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULF PERSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-11-02 kl. 10:04:04

LARS BERKESKÖLD
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-10-31 kl. 15:17:37

MORGAN NILSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 08:06:38

Not 4

	2024-09-01 - 2025-	2023-09-01 - 2024-08-31
4010 - Fastighetsskötsel	-4 084	
4011 - Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	-6 299	-12 929
4040 - Obligatoriska besiktningskostnader		-2 530
4042 - Hissbesiktning/serviceavtal hiss	-13 012	-7 295
4070 - Snörenhållning	-21 231	-31 038
4081 - Trädgårdsskötsel, grundavtal	-133 136	-77 500
4082 - Fastighetsskötsel, Grundavtal	-15 380	-219 971
4084 - Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	-3 554	
4087 - Städ, Extradebiteringar	-5 475	
4088 - Serviceavtal	-65 391	-96 251
4089 - Fastighetsskötsel, övriga avtal	-167 395	
4110 - Reparationer, bostäder		-11 400
4130 - Reparationer av gemensamma utrymmen	-47 778	-15 543
4134 - Reparationer av gemensamma utrymmen, tvätts	-40 767	-49 602
4140 - Reparationer av installationer	-2 486	-20 410
4141 - Reparationer, VA/sanitet	-53 710	-47 783
4142 - Reparationer, Värme	-1 084	
4143 - Reparationer, Ventilation	-6 275	-6 104
4144 - Reparationer el/tele	-7 352	-14 367
4146 - Reparationer hissar	-118 091	-64 510
4150 - Reparationer av byggnader utvändigt		-1 050
4160 - Reparation av markytor	-688	-31 725
4181 - Reparation försäkringsärende	-20 694	-21 506
4195 - Klottersanering		-2 225
4234 - Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga		-107 521
4240 - Planerat UH av installationer		-14 519
4241 - Planerat UH VA/sanitet	-54 203	
4243 - Planerat UH Ventilation	-106 438	
4310 - Elavgifter för drivkraft och belysning	-563 886	-447 846
4323 - Uppvärmning, fjärrvärme	-345 854	-546 569
4330 - Vatten	-294 873	-272 829
4340 - Sophämtning	-151 630	-140 368
4348 - Container	-755	-7 001
4410 - Fastighetsförsäkringar	-90 022	-84 962
4435 - Brandskydd	-12 582	
4460 - Kabel-TV	-32 427	-32 210
4461 - Bredband	-63 399	-63 053
4474 - Kommunal fastighetsavgift	-108 612	-102 690
6481 - Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-106 939	-97 193
6482 - Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebite	-6 336	-59 219
6489 - Underhållsplan	-6 338	-12 147
Driftskostnader	**-2 678 172**	**-2 721 863**

Not 5

	2024-09-01 - 2025-	2023-09-01 - 2024-08-31
5010 - Lokalhyra		-5 000
5410 - Förbrukningsinventarier		-5 750
5420 - Datorutrustning och program	-1 121	
5460 - Förbrukningsmaterial	-631	
6110 - Kontorsmateriel och trycksak	-10 558	-201
6211 - Telefon	-15 971	-9 853
6321 - Inkasso	-130	-1 505
6421 - Revisionsarvoden	-15 000	-10 750
6430 - Servicekostnader för fördelni	-9 907	-9 888
6486 - Överlåtelseavgift	-2 903	-2 865
6487 - Pantförskrivningsavgift	-4 068	-2 291
6490 - Övriga förvaltningskostnader	-39 863	-45 491
6550 - Konsultarvoden		-3 594
6553 - Kostnad för hemsida		-1 121
6570 - Bankkostnader	-425	-700
6590 - Övriga externa tjänster		-2 858
6810 - Föreningsstämma/styrelsemö	-13 640	-5 033
6821 - Föreningsverksamhet	-955	-10 877
6970 - Tidningar, tidskrifter och facklitteratur		-1 740
6985 - Medlemsavgift HSB	-26 560	-26 560
6991 - Övriga kostnader, avdragsgill	-770	
6992 - Övriga kostnader, ej avdragsg	-990	
6993 - Lämnade bidrag och gåvor	-4 025	
Övriga externa kostnader	**-147 516**	**-146 076**

Motion till Brf Visentens årsstämma 2025-12-09

Ordningsregler för tvättstuga

Aktuella ordningsregler för tvättstuga är:
Tvättstugan ska städas efter varje användning. Tvättmaskin, torktumlare och torkskåp ska rengöras och filtren rensas.

Det finns vissa medlemmar, inklusive styrelsemedlemmar, som anser sig ha rätt att använda efterföljande medlems tvättid för att torka sin tvätt i torkskåp och torktumlare för att sedan dessutom kräva att få tillgång till tvättstugan för att hämta tvätten när den är torr.

Detta skapar problem för den som har den bokade tvättiden. Dels för att inte kunna torka den våta fintvätt som tagits med från lägenheten och dels för obehaget av att andra medlemmar rotar runt i tvättstugan för att hämta sin tvätt och rengöra efter sig. Skälet till låsbleck på dörren till tvättstugan var just att inga andra än den som bokat tvättiden skulle ha tillgång till tvättstugan.

Skrivelse om behovet av kompletterande ordningsregler för tvättstugan har lämnats till styrelsen men utan egentlig åtgärd, troligen på grund av egenintresse från viss eller vissa medlemmar.

Jag föreslår

att ordningsregler för tvättstugorna kompletteras enligt följande:
Tvättstugan ska städas efter varje användning. När tvättiden är slut ska tvättmaskin, torktumlare och torkskåp vara rengjorda, filtren rensade och tvättstugan tömd.

Detta utgör inget hinder för att goda grannar kan dela på både tvättid och övrig utrustning men den som bokat tvättiden ska tillse att tvättstugan är rengjord och tömd när tvättiden är slut.

Malmö 2025-10-27

Ulf Persson
Lgh nr 47

Svar på motion från lägenhet nr 47

Styrelsen har behandlat motionen angående ordningsregler för tvättstugan. Efter genomgång av nuvarande rutiner och regler beslutar styrelsen att **avslå motionen**, med följande motivering:

Det finns redan ett system med bokade tvättider som reglerar användningen av tvättstugan. Denna ordning gäller även för torkutrymmen och maskiner. I praktiken har det dock varit möjligt för medlemmar att under kortare tid efter avslutad bokning använda torkrum eller torkskåp, vilket i de flesta fall fungerat väl.

Styrelsen bedömer därför att inga ytterligare ordningsregler behövs. Frågan om tillfällig användning efter avslutad tid bör även fortsättningsvis kunna lösas genom ömsesidig kommunikation och hänsyn mellan berörda medlemmar.

För att främja trivsel och respekt i föreningen vill styrelsen betona vikten av god kommunikation och hänsyn, både från den som har bokad tvättid och den som tillfälligt använder utrustningen efteråt.

Solveig Mattsson
Ordförande brf Visenten

Förslag till styrelse för BFR Visenten

Valberedningen har under årets följt styrelsens arbete för att se framtidens behov och för att få en så bra sammansättning som möjligt.

Styrelsen har under året bestått av ordförande och 5 ledamöter. Negin Asarian har valt att lämna styrelsen.

Valberedningens förslag till styrelse är:

Solveig Mattsson	Ledamot	Omval 2 år
Ofelia Karlsson	Ledamot	Omval 2 år
Thomas Lambing	Ledamot	1 år kvar
Elisabeth Ottosson	Ledamot	1 år kvar
Shadi Yousefi	Ledamot	1 år kvar
Ignacio Fuentes	Ledamot	1 år kvar
Froso Bodin	HSB Representant.	

Enligt brf Visentens stadgar väljer årsstämman ordförande och resten av styrelseledamöterna konstituerar sig därefter inbördes.

Valberedningens förslag till ordförande

Solveig Mattsson	Omval	1 år

Valberedningens förslag till intern revisor.

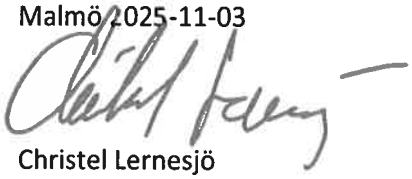
Lars Berkesköld	Ordförande	Omval	1 år

Valberedningens förslag till valberedningen.

Christel Lernesjö	Ordförande	Omval	1 år
Eni Lambing	Ledamot	Omval	1 år

Valberedningen föreslår att arvodena till styrelsen utgår med 2 inkomstbasbelopp att fördela inom sig, samt till revisorer och valberedning utgår 7% av inkomstbasbeloppet vardera. För 2026 är inkomstbasbeloppet 83.400SEK.

Malmö 2025-11-03



Christel Lernesjö



Eni Lambing

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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 kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.

EGNA ANTECKNINGAR

EGNA ANTECKNINGAR