



# ÅRSREDOVISNING 2021-2022

HSB Brf Visitören i Helsingborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

## Vem beslutar om vad?

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

## Vad går årsavgiften till?

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

## Ditt underhållsansvar

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

## Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrätthavare 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](http://hsbnvs.se).



# HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

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

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

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Visitören i Helsingborg, 743000-1037 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

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

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

Första inflyttning skedde under år 1945. Föreningen har 48 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 456,5 m<sup>2</sup> samt 1 hyresrättslokaler på totalt 28 m<sup>2</sup>.

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**

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Under året har föreningen utfört följande:  
Stambyte pågår.

### **Ekonomi**

Årets resultat blev 443 768 kr, jämfört med 404 695 kr förra året. Skillnaderna är främst lägre driftskostnader, främst kostnader för löpande underhåll.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den 31 augusti 2021 var behållningen 11 328 229 kr.

Årsavgifterna höjdes senast med 2% 2021-10-01.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 mars 2022 genom poströstning. Extrastämma hölls 3 maj 2022 angående stambytet.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Anders Löfroth, ordförande  
Claes Rindbro, vice ordförande och sekreterare  
Malin Regnell, avgick 220401  
Gun Karlsson  
Åsa Sterner

Revisor utsedd av HSB Riksförbund har varit BoRevision AB som även sköter totalgranskningen av föreningen.

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 7 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsrets början var medlemsantalet 60, varav 49 röstberättigade och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 59, 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.

Styrelsen har beslutat om höjda avgifter med 4% från och med 2022-10-01

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 124	2 095	2 055	2 012
Resultat efter finansiella poster (tkr)	444	405	223	493
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	386	552	153	511
Soliditet (%)	26%	59%	54%	46%
Årsavgift (kr/kvm)	829	813	797	789
Drift (kr/kvm)	424	396	532	375
Lån (kr/kvm)	5 000	1 097	1 200	1 587
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	19 964	20 772	18 831	16 859

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 2484,5 kvm.

### Förändring Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	40 405		505 117	3 330 251	404 695
Disposition enligt stämmobeslut				404 695	-404 695
Till fond för yttre underhåll			77 000	-77 000	
Från fond för yttre underhåll			-19 659	19 659	
Årets resultat					443 768
<b>Vid årets slut</b>	<b>40 405</b>		<b>562 458</b>	<b>3 677 605</b>	<b>443 768</b>

### Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	443 768	404 695
Från fond för yttre underhåll*	19 659	233 181
Till fond för yttre underhåll**	-77 000	-86 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>386 427</b>	<b>551 876</b>

\* 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	3 677 605,00
Årets resultat	443 768,50
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>4 121 373,50</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>1</b>		
Nettoomsättning		2 124 262	2 094 810
Övriga rörelseintäkter		4 812	9 495
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>2 129 074</b>	<b>2 104 305</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-1 052 585	-984 189
Planerat underhåll		-19 659	-233 181
Övriga externa kostnader	3	-201 030	-131 941
Personalkostnader och arvoden	4	-83 613	-65 941
Avskrivningar		-213 315	-252 492
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 570 202</b>	<b>-1 667 744</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>558 872</b>	<b>436 561</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 150	918
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 254	-32 784
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-115 104</b>	<b>-31 866</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>443 768</b>	<b>404 695</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>443 768</b>	<b>404 695</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 458 150	5 671 465
Pågående nyanläggningar	6	1 702 666	14 357
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 160 816</b>	<b>5 685 822</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 161 316</b>	<b>5 686 322</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 031	2 743
Övriga fordringar	8	12 261	24 101
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		11 328 229	1 572 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	12 830	12 311
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>11 356 351</b>	<b>1 611 571</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 356 351</b>	<b>1 611 571</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 517 667</b>	<b>7 297 893</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		40 405	40 405
Fond för yttre underhåll		562 458	505 117
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>602 863</b>	<b>545 522</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 677 605	3 330 251
Årets resultat		443 768	404 695
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 121 373</b>	<b>3 734 946</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 724 236</b>	<b>4 280 468</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	12 474 998	659 996
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 474 998</b>	<b>659 996</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	672 498	2 065 000
Leverantörsskulder		311 884	39 087
Aktuella skatteskulder		6 928	5 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	327 123	247 768
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 318 433</b>	<b>2 357 429</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>13 793 431</b>	<b>3 017 425</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 517 667</b>	<b>7 297 893</b>



## 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 viktad 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

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	2 054 157	2 013 870
Hyror	81 660	80 940
Hysesbortfall	-11 555	
	<u>2 124 262</u>	<u>2 094 810</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga avgifter	4 812	7 122
Övriga intäkter	-	2 373
	<u>4 812</u>	<u>9 495</u>
<b>Summa</b>	<b>2 129 074</b>	<b>2 104 305</b>

### Not 2 Drift

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Energi	352 478	337 479
Vatten	118 613	93 660
Renhållning	63 417	56 675
Löpande underhåll	107 395	110 117
Fastighetsservice	269 285	244 551
Fastighetsförsäkring	37 971	36 875
Kommunikation	29 024	33 280
Fastighetsavgift/-skatt	74 402	71 552
<b>Summa</b>	<b>1 052 585</b>	<b>984 189</b>

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

Från och med 2021 har el och uppvärmning slagits samman till ett konto som heter Energi.

### Fastighetsavgift

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Fastighetsavgift	74 401	71 552
<b>Summa</b>	<b>74 401</b>	<b>71 552</b>

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

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Kontorsmaterial	130	-
Förvaltningskostnader	120 184	97 952
Lagsökningskostnader	72	-
Advokatkostnader	40 851	-
Arvode extern revisor	14 750	14 250
Medlemsavgifter	25 043	19 739
<b>Summa</b>	<b>201 030</b>	<b>131 941</b>

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Styrelse	48 300	47 600
Ersättning utöver styrelsearbete	24 700	-
Vicevärd	-	11 000
Sociala kostnader	10 613	7 341
<b>Summa</b>	<b>83 613</b>	<b>65 941</b>

Enligt stämmobeslut baseras arvoden på prisbasbeloppet 48 300 kr. Styrelsen arvoderas med ett prisbasbelopp.

#### Not 5 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	9 558 927	9 558 927
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	9 558 927	9 558 927
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 924 768	-3 672 276
Årets avskrivningar	-213 315	-252 492
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 138 083	-3 924 768
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	37 306	37 306
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	37 306	37 306
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 458 150</b>	<b>5 671 465</b>
varav byggnader	5 195 134	5 391 087
varav markanläggningar	225 710	243 072
varav mark	37 306	37 306

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

#### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	22 000 000	12 200 000	34 200 000
Hyreshus lokaler	149 000	-	149 000
<b>Summa</b>	<b>22 149 000</b>	<b>12 200 000</b>	<b>34 349 000</b>

#### Not 6 Pågående nyanläggning

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början	14 357	-
Årets anskaffningar	1 688 309	14 357
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 702 666</b>	<b>14 357</b>

Årets anskaffningar avser stambyte. I dagsläget är det oklart vad slutkostnaden blir.

### Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-08-31	2021-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	12 261	24 101
<b>Summa</b>	<b>12 261</b>	<b>24 101</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsförsäkring	12 830	12 311
<b>Summa</b>	<b>12 830</b>	<b>12 311</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-08-31	2021-08-31
Stadshypotek AB	1,76%	2027-01-30	2027-01-30	980 000	-
Stadshypotek AB	1,13%	2025-03-30	2025-03-30	397 498	437 498
Stadshypotek AB	1,50%	2023-03-30	2023-03-30	262 498	362 498
Stadshypotek AB	1,05%	2022-03-30	2022-03-30	-	862 500
Stadshypotek AB	2,51%	2027-03-30	2027-03-30	782 500	-
Stadshypotek AB	3,86%	2028-06-39	2028-06-30	10 000 000	-
Swedbank Hypotek	1,15%	2026-09-25	2026-09-25	725 000	1 062 500
<b>Summa</b>				<b>13 147 496</b>	<b>2 724 996</b>
varav kortfristig del				672 498	2 065 000
varav långfristig del				12 474 998	659 996

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

### Ställda säkerheter till kreditinstitu

	2022-08-31	2021-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	15 500 000	7 000 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>15 500 000</b>	<b>7 000 000</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Förutbetalda avgifter och hyror	168 832	169 544
Räntekostnader lån	82 491	4 124
BoRevision	14 500	13 500
Arvoden & sociala avgifter	61 300	60 600
<b>Summa</b>	<b>327 123</b>	<b>247 768</b>

## Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen

Helsingborg, - - .

Anders Löfroth

Claes Rindbro

Åsa Sterner

Gun Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Av föreningen vald revisor

Carl Fagergren  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557483544012

## Dokument

**105 Visitören sign årsredovisning 2022.pdf**  
Huvuddokument  
12 sidor  
*Startades 2022-12-16 14:08:29 CET (+0100) av HSB  
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
Färdigställt 2022-12-20 11:29:25 CET (+0100)*

## Initierare

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

## Signerande parter

**Anders Löfroth (AL)**  
*anderslofroth1946@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS LÖFROTH"  
Signerade 2022-12-16 15:26:22 CET (+0100)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUN  
KARLSSON"  
Signerade 2022-12-18 13:26:21 CET (+0100)*

**Åsa Sterner (ÅS)**  
*asasterner@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSA  
STERNER"  
Signerade 2022-12-19 20:10:41 CET (+0100)*

**Claes Rindbro (CR)**  
*claes.rindbro@astorp.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CLAS RINDBRO"  
Signerade 2022-12-19 14:16:22 CET (+0100)*

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

**Afrodita Cristea (AC)**  
*afrodita.cristea@borevision.se*



# Verifikat

Transaktion 09222115557483544012



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Gustaf Wilhelm Fagergren Fagergren"  
Signerade 2022-12-20 11:29:25 CET (+0100)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"  
Signerade 2022-12-20 11:18:30 CET (+0100)*

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



## 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 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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.

#### Revisorernas ansvar

Våra 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 revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



## 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 2021-09-01 - 2022-08-31 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 revisionsssed 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 trygghande 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:

- företaget 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Afrodita Cristea  
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."

## AFRODITA DORINA CRISTEA

Internrevisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19690709xxxx

IP: 2.66.xxx.xxx

2022-12-20 10:17:35 UTC



## Carl Gustaf Wilhelm Fagergren Fagergren

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19860429xxxx

IP: 2.66.xxx.xxx

2022-12-20 10:29:54 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

# 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 kortfristiga 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 avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

## 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.



**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne