



HSB Brf Visitören i Helsingborg

# ÅRSREDOVISNING

2023/2024

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

## 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 bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

## Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare 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 bostadsrättshavare har ansvar 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 uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och 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](https://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](https://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 2023-09-01 - 2024-08-31.

## 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 privatbostadsföretagenl 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 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**

Besiktning av fastigheten gjordes 2020 och underhållsplanen uppdaterades av HSB Skåne 2023.

### **Underhållsåtgärder som utförts under året:**

- Stambyte
- Belysning i källaren

### **För de närmsta tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:**

- Fogning av tegel/fasad.

## **Ekonomi**

Årets resultat blev -960 809 kr, jämfört med -363 000 kr förra året. Skillnaderna beror på investeringarnas ökade avskrivningar och räntekostnader.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den 31 augusti 2024 var behållningen 1 472 948 kr.

Årsavgifterna höjdes senast med 6% 2024-10-01.

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 februari 2024 genom poströstning.

### Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

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

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 6 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsrets början var medlemsantalet 59, varav 49 röstberättigade och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 61, 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    | 2023    | 2022   | 2021   |
|----------------------------------------------------|---------|---------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr)                              | 2 291   | 2 146   | 2 124  | 2 095  |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)            | -961    | -363    | 444    | 405    |
| Resultat efter disposition av underhåll (tkr)      | -977    | -426    | 386    | 552    |
| Soliditet (%)                                      | 10%     | 14%     | 26%    | 59%    |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, (kr/kvm)              | 899     | 868     | -      | -      |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 93      | 99      | -      | -      |
| Energikostnad el, värme och vatten, (kr/kvm)       | 206     | 191     | -      | -      |
| Lån (kr/kvm)                                       | 11 516  | 11 008  | 5 000  | 1 097  |
| Lån, kr/kvm upplåten med bostadsrätt               | 11 648  | 11 134  | -      | -      |
| Sparande, (kr/kvm)                                 | 56      | 43      | -      | -      |
| Räntekänslighet i %                                | 12,96 % | 12,82 % | -      | -      |
| Överlåtelsevärde (kr/kvm)                          | 17 181  | 22 561  | 19 964 | 20 772 |

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 m<sup>2</sup>.  
Övriga nyckeltal per m<sup>2</sup> utgår från totalytan på 2 484,50 m<sup>2</sup>.

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%.

### Upplysning vid förlust

Föreningens ekonomiska underskott 2024 beror på flera faktorer bla har föreningen slutfört ett stort projekt som avser Stambyte för totalt 26 540 761 kr, samt renoverat belysningen i källaren på 291 195 kr. Detta resulterar i sin tur i ökade räntekostnader för föreningen.

Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar aktivt för att förbättra föreningens ekonomiska ställning. Föreningen höjde årsavgifterna den 1 oktober 2024 med 6 %. 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<br/>avgifter</i> | <i>Fond yttre<br/>underhåll</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
|---------------------------------|-----------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Vid årets början                | 40 405          |                                | 625 193                         | 4 058 639                      | -363 000                  |
| Disposition enligt stämmobeslut |                 |                                |                                 | -363 000                       | 363 000                   |
| Till fond för yttre underhåll   |                 |                                | 107 000                         | -107 000                       |                           |
| Från fond för yttre underhåll   |                 |                                | -90 524                         | 90 524                         |                           |
| Årets resultat                  |                 |                                |                                 |                                | -960 809                  |
| <b>Vid årets slut</b>           | <b>40 405</b>   |                                | <b>641 669</b>                  | <b>3 679 163</b>               | <b>-960 809</b>           |

## Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

|                                                |                 |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets resultat                                 | -960 809        | -363 000        |
| Från fond för yttre underhåll*                 | 90 524          | 43 265          |
| Till fond för yttre underhåll**                | -107 000        | -106 000        |
| <b>Resultat efter disposition av underhåll</b> | <b>-977 285</b> | <b>-425 735</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            | 3 679 163,00        |
| Årets resultat                 | -960 808,82         |
| <b>Balanseras i ny räkning</b> | <b>2 718 354,18</b> |

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                         | <i>Not</i> | <i>2023-09-01-<br/>2024-08-31</i> | <i>2022-09-01-<br/>2023-08-31</i> |
|--------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                  | <b>1</b>   |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                            |            | 2 381 496                         | 2 148 537                         |
| <b>Summa rörelsens intäkter</b>            |            | <b>2 381 496</b>                  | <b>2 148 537</b>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                 |            |                                   |                                   |
| Drift                                      | 2          | -1 231 215                        | -1 190 856                        |
| Planerat underhåll                         |            | -90 524                           | -43 265                           |
| Övriga externa kostnader                   | 3          | -207 523                          | -193 715                          |
| Personalkostnader och arvoden              | 4          | -66 630                           | -74 524                           |
| Avskrivningar                              |            | -749 954                          | -213 315                          |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>           |            | <b>-2 345 846</b>                 | <b>-1 715 675</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <b>35 650</b>                     | <b>432 862</b>                    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 45 376                            | 13 186                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |            | -1 041 835                        | -809 048                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |            | <b>-996 459</b>                   | <b>-795 862</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |            | <b>-960 809</b>                   | <b>-363 000</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <b>-960 809</b>                   | <b>-363 000</b>                   |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                    | Not | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 5   | 31 035 642        | 5 244 835         |
| Pågående nyanläggningar                        | 6   | -                 | 24 350 961        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>31 035 642</b> | <b>29 595 796</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 7   | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>31 036 142</b> | <b>29 596 296</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |     |                   |                   |
| Övriga fordringar                              | 8   | 10 697            | 12 404            |
| Avräkning HSB Nordvästra Skåne                 |     | 1 472 948         | 2 720 972         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 9   | 59 769            | 13 691            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>1 543 414</b>  | <b>2 747 067</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>1 543 414</b>  | <b>2 747 067</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>32 579 556</b> | <b>32 343 363</b> |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Insatser                                     |     | 40 405            | 40 405            |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 641 669           | 625 193           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>682 074</b>    | <b>665 598</b>    |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserad vinst                             |     | 3 679 163         | 4 058 639         |
| Årets resultat                               |     | -960 809          | -363 000          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>2 718 354</b>  | <b>3 695 639</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>3 400 428</b>  | <b>4 361 237</b>  |
| <b>Skulder</b>                               |     |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10  | 25 652 500        | 26 639 998        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>25 652 500</b> | <b>26 639 998</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10  | 2 959 998         | 710 000           |
| Leverantörsskulder                           |     | 74 903            | 96 083            |
| Aktuella skatteskulder                       |     | 7 352             | 9 696             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11  | 484 375           | 526 349           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>3 526 628</b>  | <b>1 342 128</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                         |     | <b>29 179 128</b> | <b>27 982 126</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>32 579 556</b> | <b>32 343 363</b> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                      | <i>2023-09-01-<br/>2024-08-31</i> | <i>2022-09-01-<br/>2023-08-31</i> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                         |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                       | -960 809                          | -363 000                          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                                | 749 954                           | 213 315                           |
|                                                                                         | <u>-210 855</u>                   | <u>-149 685</u>                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före<br/>förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-210 855</b>                   | <b>-149 685</b>                   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                    |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                            | -44 371                           | 2 028                             |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                               | -65 498                           | -13 807                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         | <b>-320 724</b>                   | <b>-161 464</b>                   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                         |                                   |                                   |
| Stambyte                                                                                | -1 898 605                        | -22 648 295                       |
| Källarbelysning                                                                         | -291 195                          | -                                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         | <b>-2 189 800</b>                 | <b>-22 648 295</b>                |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                        |                                   |                                   |
| Upptagna lån                                                                            | 2 000 000                         | 14 875 000                        |
| Amortering av låneskulder                                                               | -737 500                          | -672 498                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        | <b>1 262 500</b>                  | <b>14 202 502</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                 | <b>-1 248 024</b>                 | <b>-8 607 257</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                   | <b>2 720 972</b>                  | <b>11 328 229</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     | <b>1 472 948</b>                  | <b>2 720 972</b>                  |

## NOTER

### **Redovisning och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

|                         | %     |
|-------------------------|-------|
| - 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

|                               | 2023-09-01-<br>2024-08-31 | 2022-09-01-<br>2023-08-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>        |                           |                           |
| Årsavgifter bostäder          | 2 207 335                 | 2 132 969                 |
| Debitering varmvatten         | 24 286                    |                           |
| Hyrer                         | 83 180                    | 82 816                    |
| Hysesbortfall                 |                           | -69 736                   |
|                               | <u>2 314 801</u>          | <u>2 146 049</u>          |
| <b>Övriga rörelseintäkter</b> |                           |                           |
| Övriga avgifter               | 5 934                     | 2 488                     |
| Övriga intäkter               | <u>60 761</u>             | <u></u>                   |
|                               | <u>66 695</u>             | <u>2 488</u>              |
| <b>Summa</b>                  | <b><u>2 381 496</u></b>   | <b><u>2 148 537</u></b>   |

I årsavgifterna ingår varmvatten.

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

## Not 2 Drift

|                         | 2023-09-01-<br>2024-08-31 | 2022-09-01-<br>2023-08-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| El/Energi               | 76 270                    | 64 858                    |
| Uppvärmning             | 324 579                   | 294 922                   |
| Vatten                  | 111 445                   | 113 879                   |
| Renhållning             | 54 523                    | 59 095                    |
| Löpande underhåll       | 235 611                   | 200 945                   |
| Fastighetsservice       | 267 681                   | 297 602                   |
| Fastighetsförsäkring    | 44 923                    | 47 005                    |
| Kommunikation           | 36 454                    | 34 788                    |
| Fastighetsavgift/-skatt | <u>79 729</u>             | <u>77 762</u>             |
| <b>Summa</b>            | <b><u>1 231 215</u></b>   | <b><u>1 190 856</u></b>   |

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

Från och med 2023 har el och uppvärmning delats upp i varsitt konto. Tidigare var de sammanslagna till ett konto som hette Energi.

### Fastighetsavgift

|                  | 2023-09-01-<br>2024-08-31 | 2022-09-01-<br>2023-08-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsavgift | <u>79 730</u>             | <u>77 762</u>             |
| <b>Summa</b>     | <b><u>79 730</u></b>      | <b><u>77 762</u></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

|                       | 2023-09-01-<br>2024-08-31 | 2022-09-01-<br>2023-08-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förvaltningskostnader | 142 635                   | 137 713                   |
| Lagsökningskostnader  | -                         | 78                        |
| Advokatkostnader      | 2 625                     | 6 563                     |
| Arvode extern revisor | 16 500                    | 15 000                    |
| Medlemsavgifter       | 45 763                    | 34 361                    |
| <b>Summa</b>          | <b>207 523</b>            | <b>193 715</b>            |

### Not 4 Personalkostnader och arvoden

|                                  | 2023-09-01-<br>2024-08-31 | 2022-09-01-<br>2023-08-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelse                         | 57 300                    | 52 500                    |
| Ersättning utöver styrelsearbete | -                         | 13 628                    |
| Sociala kostnader                | 9 330                     | 8 396                     |
| <b>Summa</b>                     | <b>66 630</b>             | <b>74 524</b>             |

Enligt stämmobeslut baseras arvoden på prisbasbeloppet 57 300 kr. Styrelsen arvoderas med ett prisbasbelopp.

### Not 5 Byggnader och mark

|                                                  | 2024-08-31        | 2023-08-31       |
|--------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 9 558 927         | 9 558 927        |
| Årets investeringar                              | 26 540 761        |                  |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 36 099 688        | 9 558 927        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar              | -4 351 398        | -4 138 084       |
| Årets avskrivningar                              | -749 954          | -213 314         |
| Utgående ackumulerade avskrivningar              | -5 101 352        | -4 351 398       |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark      | 37 306            | 37 306           |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark      | 37 306            | 37 306           |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                  | <b>31 035 642</b> | <b>5 244 835</b> |
| varav byggnader                                  | 30 807 351        | 4 999 182        |
| varav markanläggningar                           | 190 985           | 208 348          |
| 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 | 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

|                         | 2024-08-31  | 2023-08-31        |
|-------------------------|-------------|-------------------|
| Vid årets början        | 24 350 961  | 1 702 666         |
| Stambyte                | 1 898 605   | 22 648 295        |
| Källarbelysning         | 291 195     |                   |
| Överfört till byggnader | -26 540 761 |                   |
| <b>Vid årets slut</b>   | <b>-</b>    | <b>24 350 961</b> |

Årets anskaffningar avser stambyte och källarbelysning. Projekten slutfördes och avslutades under året.

## Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

|                              | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Andel i HSB Nordvästra Skåne | 500        | 500        |
| <b>Summa</b>                 | <b>500</b> | <b>500</b> |

## Not 8 Övriga fordringar

|              | 2024-08-31    | 2023-08-31    |
|--------------|---------------|---------------|
| Skattekonto  | 10 697        | 12 404        |
| <b>Summa</b> | <b>10 697</b> | <b>12 404</b> |

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                 | 2024-08-31    | 2023-08-31    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Ränta HSB avräkning             | 10 172        | -             |
| Willys AB, Fastighetsförsäkring | 15 616        | 13 691        |
| HSB Skåne, Underhållsplan       | 6 987         | -             |
| Anticimex                       | 26 994        | -             |
| <b>Summa</b>                    | <b>59 769</b> | <b>13 691</b> |

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare            | Ränta | Bindning ränta | Bindning lån | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|-----------------------|-------|----------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek AB       | 1,76% | 2027-01-30     | 2027-01-30   | 900 000           | 940 000           |
| Stadshypotek AB       | 1,13% | 2025-03-30     | 2025-03-30   | 317 498           | 357 498           |
| Stadshypotek AB       | 4,55% | 2024-10-18     | 2025-04-22   | 987 500           | -                 |
| Stadshypotek AB       | 3,86% | 2027-12-01     | 2027-12-01   | 9 700 000         | 9 900 000         |
| Stadshypotek AB       | 2,51% | 2027-03-30     | 2027-03-30   | 622 500           | 702 500           |
| Stadshypotek AB       | 3,86% | 2028-06-39     | 2028-06-30   | 9 600 000         | 9 800 000         |
| Swedbank Hypotek      | 1,15% | 2026-09-25     | 2026-09-25   | 625 000           | 675 000           |
| Stadshypotek AB       | 3,87% | 2028-03-30     | 2028-03-30   | 4 875 000         | 4 975 000         |
| Stadshypotek AB       | 4,60% | 2024-11-07     | 2024-11-07   | 985 000           | -                 |
| <b>Summa</b>          |       |                |              | <b>28 612 498</b> | <b>27 349 998</b> |
| varav kortfristig del |       |                |              | 2 959 998         | 710 000           |
| varav långfristig del |       |                |              | 25 652 500        | 26 639 998        |

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

**Ställda säkerheter till kreditinstitu**

|                                                         | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar                          | 28 885 000        | 27 843 000        |
| <b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b> | <b>28 885 000</b> | <b>27 843 000</b> |

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | 2024-08-31     | 2023-08-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda avgifter och hyror | 181 710        | 169 877        |
| Räntekostnader lån              | 199 938        | 195 830        |
| BoRevision                      | 16 000         | 15 000         |
| Arvoden & sociala avgifter      | 70 300         | 64 500         |
| El och fjärrvärme               | 16 427         | 13 226         |
| Stambyte                        | -              | 67 916         |
| <b>Summa</b>                    | <b>484 375</b> | <b>526 349</b> |

## Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen

Helsingborg,     -     -     .

Anders Löfroth

Claes Rindbro

Åsa Sterner

Gun Karlsson

Anton Ståhl

Mikael Fransson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557534369598

## Dokument

105 Visitören Årsredovisning 2024 digital sign.pdf  
Huvuddokument  
14 sidor  
Startades 2024-12-16 13:31:08 CET (+0100) av HSB  
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
Färdigställt 2024-12-20 10:32:07 CET (+0100)

## Initierare

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

## Signerare

Anders Löfroth (AL)  
anderslofroth1946@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS LÖFROTH"  
Signerade 2024-12-16 14:06:21 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUN  
EVA KARLSSON"  
Signerade 2024-12-17 15:19:45 CET (+0100)

Åsa Sterner (ÅS)  
asasterner@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSA  
STERNER"  
Signerade 2024-12-16 14:52:05 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CLAS RINDBRO"  
Signerade 2024-12-20 07:50:11 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557534369598

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MIKAEL FRANSSON"  
Signerade 2024-12-19 08:23:31 CET (+0100)

Anton Ståhl (AS)  
*anton.stahl2@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anton Wiktor Kristoffer Ståhl"  
Signerade 2024-12-16 18:15:21 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AFRODITA DORINA CRISTEA"  
Signerade 2024-12-20 10:32:07 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

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Visitören i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2023 - 31/08/2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Visitören i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2023 - 31/08/2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd 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**

**Revisor**

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 26df75eb870fe7[...]175c6596e67da

IP: 212.247.xxx.xxx

2024-12-20 09:31:17 UTC



Penneo dokumentnyckel: 27DO8-GMWAY-5HEL8-JLY5-84WND-1B737

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst 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/validator>**

[illegible]

# 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.



**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne