



HSB Brf Klostergården i Ljungbyhed

ÅRSREDOVISNING

2025

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ATT BO I BOSTADSRÄTT

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går avgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

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

Har du rätt försäkring?

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

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



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

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

Medlemmar i HSB får lite mer

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Klostersgården i Ljungbyhed, 737600-0837 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Klippans kommun och äger fastigheterna Kompaniet 1 och Plutonen 5, inklusive mark i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheterna är geografiskt belägna i Ljungbyhed med adress: Infanterigatan 1 A-B och 2 A-B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen registrerades 1954-10-18. Inflyttning skedde under år 1956. Föreningen har 39 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2.052,5 m² samt 5 lokaler på totalt 503,5 m².

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:
11 st 1 rum och kök, 16 st 2 rum och kök, 12 st 3 rum och kök.

Föreningen har också 20 st parkeringsplatser som färdigställdes under år 2021.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg.

Föreningen genomförde 2005 stambyte och badrumsrenovering.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Besiktning har utförts av konsult Ulf Bengtsson, 25 Augusti 2025.
Föreningens underhållsplan har uppdaterats i september 2025.

Underhåll/investeringar under året:
-Inget större underhåll.

Planerat underhåll de kommande fem till tio åren:

- Åtgärder värmeväxlare.
- Åtgärder fasader.
- Tak.
- Fönster.

To

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 384 981 kr. Förra året var resultatet 481 434 kr.
Kostnader för bl.a. uppvärmning och löpande underhåll är högre jämfört med föregående år.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften från 2026-01-01 med 3,5 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 9 juni 2025.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Roger Malmgren, ordförande

Tobias Amilon

Ewy Johansson

Ann-Charlotte Holm

Thorbjörn Johansson

Krister Persson

Lena Assarsson- Hallberg

Revisor Ulf Axelsson och revisorssuppleant Andreas Nordh, valda vid föreningsstämman, och revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Ewy Johansson och Lena Assarsson- Hallberg har varit vicevärdar.

Information:

- Information sker genom anslagstavlan i trappan, viss information delas ut direkt via brevinkasten.
- Styrelsen har beslutat att avgiftsbelägga andrahandsuthyrning av lägenheter med 10% av Pbb/år. Aktuella uthyrare är informerade.

Föreningsmål:

Föreningens mål för verksamheten är att stärka föreningens identitet på bostadsmarknaden. Målen skall omsättas i handling genom tydlig information till intressenter.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter (lägenheter) överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Fg år var det 5 överlåtelser. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 41 och vid årets början var det 41 medlemmar. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

To

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	1 711	1 659	1 636	1 610
Resultat efter finansiella poster (tkr)	385	481	446	464
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	285	406	355	470
Soliditet (%)	96	93	96	96
Årsavgift (kr/kvm)	708	684	671	658
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	91 %	91 %	90 %	
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	208	189	198	153
Skuldsättning (kr/kvm)	-	-	-	-
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	-	-	-	-
Räntekänslighet	-	-	-	-
Sparande (kr/kvm)	237	285	240	
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	7 444	6 845	7 690	6 800

Från 2023 förekommer en del nya obligatoriska nyckeltal.

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

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar plus planerat underhåll - delar av övriga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten/ 2 556 m2.

Förändringar i Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	45 400		2 732 596	5 438 672	481 434
Disposition enligt stämmobeslut				481 434	-481 434
Till fond för yttre underhåll			100 000	-100 000	
Årets resultat					384 981
Vid årets slut	45 400		2 832 596	5 820 106	384 981

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	384 981	481 434
Från fond för yttre underhåll*		24 766
Till fond för yttre underhåll**	-100 000	-100 000
Resultat efter disposition av underhåll	284 981	406 200

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder.

TO

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 820 106,00
Årets resultat	384 980,90
Balanseras i ny räkning	6 205 086,90

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

20

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		1 711 008	1 658 664
Övriga rörelseintäkter		3 493	-
Summa rörelsens intäkter		1 714 501	1 658 664
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-920 378	-826 066
Planerat underhåll		-	-24 766
Övriga externa kostnader	3	-148 275	-151 729
Personalkostnader och arvoden	4	-111 070	-93 921
Avskrivningar		-221 247	-221 247
Summa rörelsens kostnader		-1 400 970	-1 317 729
Rörelseresultat		313 531	340 935
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		71 450	140 499
Summa finansiella poster		71 450	140 499
Resultat efter finansiella poster		384 981	481 434
Årets resultat		384 981	481 434

70

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 191 752	5 412 999
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		5 191 752	5 412 999
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 192 252	5 413 499
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		42 014	9 916
Övriga fordringar		9 182	6 468
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 985 082	1 777 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 577	45 719
Summa kortfristiga fordringar		2 088 855	1 840 005
<i>Kortfristiga placeringar</i>	8	2 185 602	2 136 651
Summa omsättningstillgångar		4 274 457	3 976 656
SUMMA TILLGÅNGAR		9 466 709	9 390 155

To

Balansräkning

Belopp i kr Not 2025-12-31 2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	45 400	45 400
Fond för yttre underhåll	2 832 596	2 732 596
Summa bundet eget kapital	2 877 996	2 777 996

Fritt eget kapital

Balanserad vinst	5 820 106	5 438 672
Årets resultat	384 981	481 434
Summa fritt eget kapital	6 205 087	5 920 106

Summa eget kapital	9 083 083	8 698 102
---------------------------	------------------	------------------

Skulder

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	107 584	441 326
Aktuella skatteskulder	4 282	850
Övriga skulder	2 841	19 226
Fond för inre underhåll	16 086	16 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	252 833	214 565
Summa kortfristiga skulder	383 626	692 053

Summa skulder	383 626	692 053
----------------------	----------------	----------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 466 709	9 390 155
---------------------------------------	------------------	------------------

To

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	384 981	481 434
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	221 247	221 247
	<u>606 228</u>	<u>702 681</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	606 228	702 681
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-41 670	46 340
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-308 427	365 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten	256 131	1 114 341
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad balkonger	-	-1 796 260
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-1 796 260
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	256 131	-681 919
Likvida medel vid årets början	3 914 553	4 596 472
Likvida medel vid årets slut	4 170 684	3 914 553

60

Noter

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen 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 byggnad sker en viktnad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

-Byggnader

%

2,2

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 på basis av 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, t ex avkastning på en del placeringar.

Nedskrivning

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.

to

Not 1 Rörelsens intäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 453 464	1 404 252
Årsavgifter lokaler	161 112	161 112
Avgiftsbortfall	-61 116	-61 116
Hyror	157 548	154 416
	1 711 008	1 658 664
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	3 493	
Övriga intäkter	3 493	
Summa	1 714 501	1 658 664

I årsavgiften ingår uppvärmning och vatten/avlopp.

Not 2 Drift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El	54 268	51 215
Uppvärmning	355 937	318 787
Vatten	121 060	112 466
Renhållning	77 947	74 560
Löpande underhåll	56 846	14 949
Fastighetsservice	162 997	168 688
Fastighetsförsäkring	45 719	44 389
Kommunikation	2 976	2 976
Fastighetsavgift	42 628	38 036
Summa	920 378	826 066

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förvaltningskostnader	104 903	102 208
Juristkostnader		9 434
Arvode extern revisor	17 500	14 875
Medlemsverksamhet	25 872	25 212
Summa	148 275	151 729

10

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvoden	14 000	17 000
Vicevärdsarvoden	78 000	63 000
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Övriga kostnader	4 200	4 200
Sociala kostnader	12 870	7 721
Summa	111 070	93 921

Föreningen har inte haft någon anställd personal. Sedan juli 2024 månad är det två vicevärdar.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	10 239 449	8 443 189
Årets investeringar, balkonger		1 796 260
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	10 239 449	10 239 449
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 852 950	-4 631 703
Årets avskrivningar	-221 247	-221 247
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 074 197	-4 852 950
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	26 500	26 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	26 500	26 500
Utgående redovisat värde	5 191 752	5 412 999
varav byggnader	5 165 252	5 386 499
varav mark	26 500	26 500

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	9 200 000	2 566 000	11 766 000
Hyreshus lokaler	491 000	242 000	733 000
Summa	9 691 000	2 808 000	12 499 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	29 533	29 533
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 533	29 533
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 533	-29 533
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 533	-29 533
Utgående redovisat värde	-	-

to

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 8 Kortfristiga placeringar

	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
Bunden placering Handelsbanken	2026-01-19	2 185 602	2 136 651
Summa		2 185 602	2 136 651

Automatisk förnyelse efter tre månader.

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-12-31	2024-12-31
Summa					

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	5 801 250	5 801 250
Varav obelånade	-5 801 250	-5 801 250
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	-	-

Do

Underskrifter

Årsredovisningen är upprättad 2026-04-30.

Ljungbyhed, 2026-04-30.


Roger Malmgren


Tobias Amilon


Ewy Johansson


Ann-Charlotte Holm

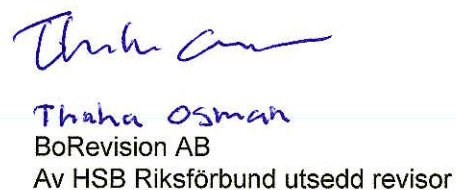

Thorbjörn Johansson


Krister Persson


Lena Assarsson- Hallberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05-29.


Ulf Axelsson
Av föreningen vald revisor


Thaha Osman
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Klostergården i Ljungbyhed, org.nr. 737600-0837

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Klostergården i Ljungbyhed för räkenskapsåret 2025.

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 december 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Klostergården i Ljungbyhed för räkenskapsåret 2025 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 revisionssed 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 den 29 / 05-2026


Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Ulf Axelsson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Likviditet

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

Slutligen

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

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne