



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Slånet i Osby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Slånet i Osby med säte i Osby org.nr. 737000-1070 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Osby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Slånet 1	1966-01-01	1970
Slånet 2	1966-01-01	1971
Slånet 3	1966-01-01	1972
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4652
2	lokaler (hyresrätt)	16
Totalt 56 objekt		4668

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per Ragnarsson	Ordförande	2021-06-01	
Birgitta Ragnarsson	Ledamot	2022-06-21	2022-10-19
Sven-Arne Frohm	Ledamot	2019-06-01	
Stig Åke Johansson	Ledamot	2021-06-01	
Lennart Björklund	Ledamot	2022-06-21	
Ann-Christine Lindh	Ledamot	2021-06-01	
Mikael Malm	Ledamot	2022-06-01	

AO

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Ragnarsson, Ann-Kristin Lindh, Stig Åke Johansson.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Per Ragnarsson, Birgitta Ragnarsson, Stig Åke Johansson, Mikael Malm.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Birgitta Thulin med Walter Behrens som suppleant vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jan Nyberg (sammankallande), Ann-Katrin Johansson vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21. På stämman deltog 24 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-24.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte garageportar

Ommålning av husen

Uppsättning av särskild postlådor

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2003	Byte fönster
2013-2014	Takomläggning
2016-2017	Byte kulvertar och utemiljö
2017	Installerat fiber
2022	Byte garageportar
2022	Målning husen

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Ommålning garage

Asfaltering av gångar

Ab

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60 och under året har det tillkommit 8 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	113	88	95	124	153
Skuldsättning, kr/kvm	560	588	613	641	668
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	180	180	169	172	165
Driftskostnad, kr/kvm	394	408	395	367	338
Årsavgifter, kr/kvm	587	576	576	576	576
Totala intäkter, kr/kvm	569	559	557	558	558
Nettoomsättning, tkr	2 657	2 600	2 602	2 604	2 599
Resultat efter finansiella poster, tkr	-406	179	236	284	361
Soliditet, %	62	62	62	60	85

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

AN

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	386 400	0	0	386 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	54	0	0	54
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 169 288	0	-677 350	2 491 938
S:a bundet eget kapital, kr	3 555 742	0	-677 350	2 878 392
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 652 774	179 410	677 350	3 509 534
Årets resultat, kr	179 410	-179 410	-405 806	-405 806
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 832 184	0	271 544	3 103 728
S:a eget kapital, kr	6 387 926	0	-405 806	5 982 120

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 39 000 kr samt ianspråktagande skett med 716 350 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 832 184
Årets resultat, kr	-405 806
Reservation till underhållsfond, kr	-39 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	716 350
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 103 728

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 103 728

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

As

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 657 043	2 600 396
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	7 038
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 657 043	2 607 434
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 838 488	-1 903 647
Underhåll enligt plan	Not 5	-716 350	-48 375
Övriga externa kostnader	Not 6	-81 307	-79 222
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-181 484	-181 760
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-216 283	-181 530
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 033 912	-2 394 534
RÖRELSERESULTAT		-376 870	212 900
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 557	5 604
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 493	-39 094
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-28 936	-33 490
ÅRETS RESULTAT		-405 806	179 410

As

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	8 178 853	7 636 883
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		8 178 853	7 636 883
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 179 353	7 637 383
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 208	300
Avräkningskonto HSB		827	13 527
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	15 989	14 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	24 800	22 609
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		42 824	50 904
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	1 100 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 100 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	474 723	1 442 994
<i>Summa kassa och bank</i>		474 723	1 442 994
Summa omsättningstillgångar		1 517 547	2 593 898
SUMMA TILLGÅNGAR		9 696 900	10 231 281

A6

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		386 400	386 400
Upplåtelseavgifter		54	54
Fond för yttre underhåll		2 491 939	3 169 289
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 878 393	3 555 743
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 509 534	2 652 774
Årets resultat		-405 806	179 410
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 103 729	2 832 184
Summa eget kapital		5 982 121	6 387 927
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 482 500	2 612 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>		2 482 500	2 612 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		130 000	130 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	476 516	466 948
Leverantörsskulder		136 784	181 188
Aktuell skatteskuld	Not 17	111 148	60 586
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	13 962	3 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	363 870	388 228
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 232 279	1 230 855
Summa skulder		3 714 779	3 843 355
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 696 900	10 231 281

A0

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-376 870	212 900
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	216 283	181 530
	<u>-160 586</u>	<u>394 430</u>
Erhållen ränta	4 332	5 604
Erlagd ränta	-34 891	-40 949
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-191 145</u>	<u>359 085</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 395	-11 960
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 823	115 513
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-192 717</u>	<u>462 638</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-758 253	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-758 253</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-130 000	-117 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-130 000</u>	<u>-117 500</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 080 970	345 138
Likvida medel vid årets början	2 556 521	2 211 383
Likvida medel vid årets slut	<u>1 475 550</u>	<u>2 556 521</u>
	-1 080 970	345 138

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

AC

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 750 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden. *AS*

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 731 500	2 677 836
Hysesintäkt lokaler	1 200	1 200
Avsatt till inre fond	-85 057	-85 057
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 400	6 417
	<u>2 657 043</u>	<u>2 600 396</u>
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	0	7 038
	<u>0</u>	<u>7 038</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-144 841	-196 565
El	-61 173	-39 594
Uppvärmning	-573 751	-590 362
Vatten	-204 737	-211 718
Renhållning	-134 256	-119 105
TV, bredband, iptelefoni	-35 372	-34 818
Förvaltningskostnader	-457 595	-487 686
Försäkringar	-55 177	-52 383
Fastighetsskatt	-170 850	-170 850
Övriga driftskostnader	-736	-566
	<u>-1 838 488</u>	<u>-1 903 647</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	0	-48 375
Underhåll övrigt	-716 350	0
	<u>-716 350</u>	<u>-48 375</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 875	-9 750
Övriga förvaltningskostnader	-2 337	-3 004
Kostnader överlåtelse och panter	-13 896	-13 151
Kontorsutrustning och -material	-7 238	-5 723
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-390	-600
Konsulter	-25 000	0
Förbrukningsinventarier	0	-6 790
Medlemsavgifter HSB	-17 200	-17 200
Stämma och styrelse	-4 371	-23 004
	<u>-81 307</u>	<u>-79 222</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-43 900	-44 800
Löner för anställda	-16 570	-22 584
Vicevärdsarvode	-85 716	-85 716
Övriga arvoden	-6 638	-5 100
Övriga personalkostnader	-3 630	-1 980
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-20 030	-16 580
	<u>-181 484</u>	<u>-181 760</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-216 283	-181 530
	<u>-216 283</u>	<u>-181 530</u>

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2089

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 092 556	13 092 556
Årets investering byggnader	758 253	0
Ingående anskaffningsvärde mark	298 000	298 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 148 809	13 390 556

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 753 673	-5 572 143
Årets avskrivningar byggnader	-216 283	-181 530
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 969 956	-5 753 673

Utgående redovisat värde

8 178 853 7 636 883

Redovisade värden byggnader	7 880 853	7 338 883
Redovisade värden mark	298 000	298 000

Fastighetsbeteckning: Slånet 1, 2 och 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1970	16 624 000	6 156 000	22 780 000	22 780 000
		16 624 000	6 156 000	22 780 000	22 780 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	3 861 000	3 861 000
varav i eget förvar	1 161 200	1 161 200
Summa ställda säkerheter	5 022 200	5 022 200

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	15 989	14 468
	15 989	14 468

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	1 867	642
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 933	21 967
	24 800	22 609

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-02-19	1 000 000	1 100 000
			1 000 000	1 100 000

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne	474 723	1 442 994
	474 723	1 442 994

10

2022-12-31

2021-12-31

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB	1,20%	2026-08-10	1 300 000	80 000
Sparbanken Skåne AB	1,18%	2025-11-10	1 312 500	50 000
			2 612 500	130 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 482 500
Nästa års amortering av långfristig skuld				130 000
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				130 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,19%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				520 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				1 962 500
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	466 948	462 810
Avsättning	85 057	85 057
Uttag	-75 490	-80 919
	476 516	466 948

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	111 148	60 586
	111 148	60 586

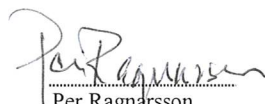
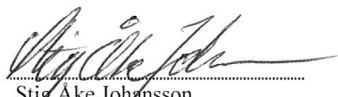
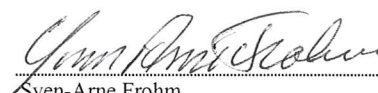
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	6 277	2 689
Arbetsgivaravgifter	2 773	915
Övriga kortfristiga skulder	4 912	300
	13 962	3 904

A0

	2022-12-31	2021-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	84 566	72 828
Upplupna räntekostnader	2 800	3 198
Upplupen revision	10 500	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	226 246	231 422
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 758	70 780
	363 870	388 228

Osby 2023-03-08


Ann-Christine Lindh
Lennart Björklund
Mikael Malm
Per Ragnarsson
Stig Åke Johansson
Sven-Arne Frohm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-08


Birgitta Thulin
Revisor vald av föreningsstämman
Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Slånet i Osby, org.nr. 737000-1070

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Slånet i Osby för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

AC

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 Slånet i Osby för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Osby den 8 / 5 - 2023


Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Birgitta Thulin
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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