



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Bananen i Kungsbacka

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bananen i Kungsbacka med säte i Kungsbacka org.nr. 749400-0438 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kungsbacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Apelsinen 2	1965-11-08	1970

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5140
2	lokaler (hyresrätt)	24
11	p-platser	0
Totalt 91 objekt		5164

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 48 st 2 rok, 24 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ann-Louise Lundqvist	Ordförande
Ann-Margreth Kristoffersson	Ledamot
Anette Holm Wallin	Ledamot
Martin Lundahl	Ledamot
Petra Wackerroth	Ledamot
Marie Olsson	Ledamot
Rickard Alvhede	Ledamot
Per-Anders Melin	HSB-Ledamot
Lars Gunnarsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Margreth Kristoffersson, Petra Wackerroth, Marie Olsson, samt Lars Gunnarsson. Martin Lundahl väljer att avbryta sitt styrelseuppdrag och avgå i förtid.

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ann-Margreth Kristoffersson, Ann-Louise Lundqvist, Marie Olsson, två i förening.

Revisorer har varit: Jessica Mirmark vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Carl Stranne.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-15. På stämman deltog tolv röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-07-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens stadgar den 2023-02-16.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2013-2014	Stambyte genomfördes, byggnation av fem nya lägenheter (i tidigare förskolan)
2017	Renovering av parkeringen och innergården samt byte till ledbelysning på parkeringen genomfördes
2019-2020	Fönsterbyten
2021	Balkongbyten

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

Årtal	Ändamål
2023/2024	Byte till säkerhetsdörrar
2024/2025	Målning trapphus
2027/2028	Omfogning telgelfogar på fasad

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 91 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 91.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	222	305	340	367	186
Skuldsättning, kr/kvm	4 692	4 793	4 893	3 623	3 699
Räntekänslighet, %	6	6	6	5	5
Energikostnad, kr/kvm	203	196	189	186	178
Driftskostnad, kr/kvm	543	491	458	452	435
Årsavgifter, kr/kvm	812	804	804	804	804
Totala intäkter, kr/kvm	863	860	858	873	872
Nettoomsättning, tkr	4 455	4 438	4 431	4 488	4 470
Resultat efter finansiella poster, tkr	-356	592	687	1 168	143
Soliditet, %	43	43	40	47	45

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under

räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

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	474 958	0	0	474 958
Upplåtelseavgifter, kr	6 924 792	0	0	6 924 792
Underhållsfond, kr	3 762 839	0	-274 374	3 488 465
S:a bundet eget kapital, kr	11 162 589	0	-274 374	10 888 215
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 784 694	591 825	274 375	8 650 894
Årets resultat, kr	591 825	-591 825	-356 170	-356 170
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 376 519	0	-81 795	8 294 724
S:a eget kapital, kr	19 539 108	0	-356 169	19 182 939

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 250 000 kr samt ianspråktagande skett med 524 374 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	8 376 519
Årets resultat, kr	-356 170
Reservation till underhållsfond, kr	-250 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	524 375
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 294 724

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 294 724
------------------------------------	------------------

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

		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 454 851	4 437 924
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	2 370
Summa rörelseintäkter		4 454 851	4 440 294
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 644 048	-2 372 641
Underhållskostnader	Not 4	-524 375	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-161 232	-160 777
Personalkostnader	Not 6	-119 222	-92 558
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-976 997	-981 315
Summa rörelsekostnader		-4 425 873	-3 607 291
Rörelseresultat		28 977	833 002
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	452	309
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-385 600	-241 486
Summa finansiella poster		-385 148	-241 177
Årets resultat	Not 10	-356 170	591 825

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 42 506 880	43 462 525
Inventarier	Not 12 <u>73 254</u>	<u>94 606</u>
	42 580 134	43 557 131
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 <u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Summa anläggningstillgångar	42 580 634	43 557 631
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 798	1 813
Övriga fordringar	Not 15 2 183 798	1 986 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 <u>320 562</u>	<u>260 901</u>
	2 505 158	2 248 726
Kassa och bank	4 714	4 423
Summa omsättningstillgångar	2 509 872	2 253 149
Summa tillgångar	45 090 506	45 810 780

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	7 399 750	7 399 750
Underhållsfond	3 488 465	3 762 839
	<u>10 888 215</u>	<u>11 162 589</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 650 894	7 784 694
Årets resultat	-356 170	591 825
	<u>8 294 724</u>	<u>8 376 519</u>
Summa eget kapital	19 182 939	19 539 108
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 23 711 936	12 768 748
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	518 896	11 981 228
Leverantörsskulder	462 534	324 820
Skatteskulder	9 128	6 992
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 721 182	671 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 483 891	518 719
	<u>2 195 631</u>	<u>13 502 924</u>
Summa skulder	25 907 567	26 271 672
Summa Eget kapital och skulder	45 090 506	45 810 780

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,67%
Stammar	2,00%
Lokalombyggnad	1,67%
Fönster och balkonger	2,00%
P-platser	2,00%
Inventarier	10% respektive 20%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuell skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 173 612	4 132 212
Hyror	45 450	45 110
Elintäkter	174 459	189 457
Övriga intäkter	159 334	169 149
Bruttoomsättning	4 552 855	4 535 928
Avsatt till inre fond	-98 004	-98 004
	4 454 851	4 437 924
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	0	2 370
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	554 983	566 848
Reparationer	211 357	176 178
El	309 600	293 644
Uppvärmning	504 673	440 164
Vatten	233 582	280 136
Sophämtning	101 106	83 700
Övriga avgifter	230 143	232 498
Förvaltningsarvoden	350 693	182 366
Övriga driftskostnader	147 910	117 107
	2 644 048	2 372 641
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	49 375	0
VVS	40 556	0
El och tele	94 316	0
Byggnad utvändigt	193 238	0
Markytor	146 890	0
	524 375	0
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	125 002	119 542
Medlemsavgifter	32 406	32 400
Övriga externa kostnader	3 824	8 835
	161 232	160 777
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	90 625	74 080
Revisorsarvode	4 500	4 500
Löner och andra ersättningar	4 000	7 000
Sociala kostnader	19 347	5 478
Kurser och konferenser	750	1 500
	119 222	92 558
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	837 360	837 360
Markanläggningar	118 285	118 285
Inventarier	21 352	25 670
	976 997	981 315
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	270	0
Övriga ränteintäkter	182	309
	452	309
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	384 882	241 136
Övriga finansiella kostnader	718	350
	385 600	241 486

Noter		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-356 170	591 825
	Avsättning till underhållsfond	-250 000	-250 000
	Disposition ur underhållsfond	524 375	0
	Resultat efter underhållspåverkan	<u>-81 796</u>	<u>341 825</u>

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	47 278 957	47 278 957
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 278 957	47 278 957
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 595 952	-8 758 592
Årets avskrivningar	-837 360	-837 360
Utgående avskrivningar	-10 433 312	-9 595 952
Bokfört värde byggnader	36 845 645	37 683 005
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	5 911 000	5 911 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 911 000	5 911 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-706 480	-588 195
Årets avskrivningar	-118 285	-118 285
Utgående avskrivningar	-824 765	-706 480
Bokfört värde markanläggningar	5 086 235	5 204 520
Bokfört värde mark	575 000	575 000
Bokfört värde byggnader och mark	42 506 880	43 462 525
Taxeringsvärde för Apelsinen 2		
Byggnad - bostäder	55 000 000	55 000 000
Byggnad - lokaler	76 000	76 000
	55 076 000	55 076 000
Mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
Mark - lokaler	30 000	30 000
	25 030 000	25 030 000
Taxeringsvärde totalt	80 106 000	80 106 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	25 328 000	25 328 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	243 616	152 048
Årets investeringar	0	91 568
Årets utrangeringar	-38 092	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 524	243 616
Ingående avskrivningar	-149 010	-123 340
Årets avskrivningar	-21 352	-25 670
Årets utrangeringar	38 092	0
Utgående avskrivningar	-132 270	-149 010
Bokfört värde	73 254	94 606
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 14 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	798	1 813
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 150 692	1 957 758
Skattkonto	31 468	28 254
Övrigt	1 638	0
	2 183 798	1 986 012

Noter		2023-06-30	2022-06-30			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
Förutbetalda kostnader		320 562	260 901			
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek	220714	0,85%	2024-07-30	6 108 748	129 284	
Stadshypotek	221721	0,93%	2025-12-01	5 700 000	120 000	
Stadshypotek	226395	3,40%	2025-06-30	960 000	20 000	
Stadshypotek	226533	3,08%	2025-07-30	6 091 164	134 612	
Stadshypotek	228749	3,91%	2027-06-01	2 101 600	115 000	
Stadshypotek	228750	3,91%	2027-06-01	3 269 320	0	
					24 230 832	518 896
Nästa års amortering beräknas uppgå till						518 896
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld						0
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut						518 896
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						23 711 936
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						21 636 352
Not 18 Övriga kortfristiga skulder						
Mervärdesskatt		500			390	
Inre fond		664 682			614 774	
Övriga kortfristiga skulder		56 000			56 000	
					721 182	671 164
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader		36 877			10 385	
Övriga upplupna kostnader		34 979			97 040	
Förutbetalda hyror och avgifter		412 035			411 294	
					483 891	518 719

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Kungsbacka

Rickard Alvhede

Anette Holm Wallin

Ann-Louise Lundqvist

Ann-Margreth Kristoffersson

Martin Lundahl

Marie Olsson

Per-Anders Melin

Petra Wackeröth

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift

Jessica Mirmark

Av föreningen vald revisor

Emil Persson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bananen i Kungälv, org.nr. 749400-0438

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bananen i Kungälv för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

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 Bananen i Kungsbäcka för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Kungsbäcka

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jessica Mirmark
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Bananen i Kungsbacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN-LOUISE LUNDQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-10-17 kl. 15:08:21



**ANN-MARGRETH
KRISTOFFERSSON**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-18 kl. 20:34:08



**ANETTE LENA CHRISTINA HOLM
WALLIN**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-23 kl. 10:14:34



LARS MARTIN LUNDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-20 kl. 09:40:01



PER-ANDERS MELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-18 kl. 09:33:08



MARIE TERESE OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-16 kl. 20:51:42



ANDERS RICKARD ALVHEDE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-17 kl. 22:16:54



PETRA WACKEROTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-17 kl. 15:45:31



JESSICA MIRMARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-23 kl. 11:03:38



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-23 kl. 11:58:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Bananen i Kungsbacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JESSICA MIRMARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-23 kl. 11:04:44



EMIL PERSSON

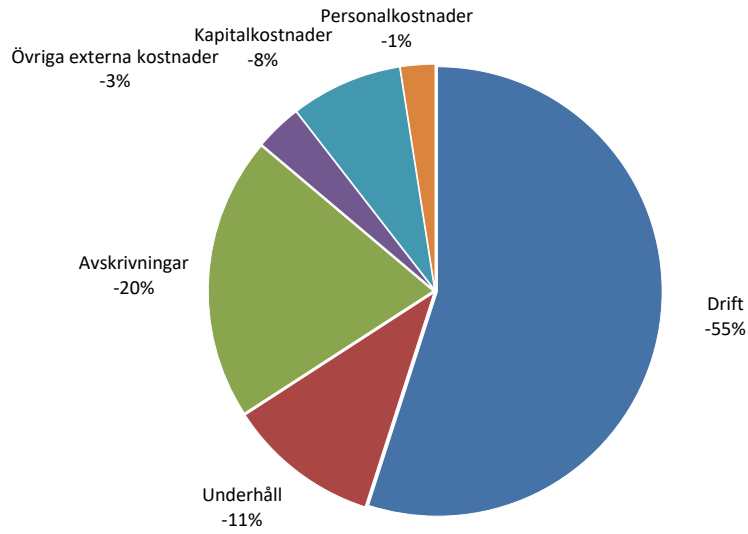
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-23 kl. 11:58:39

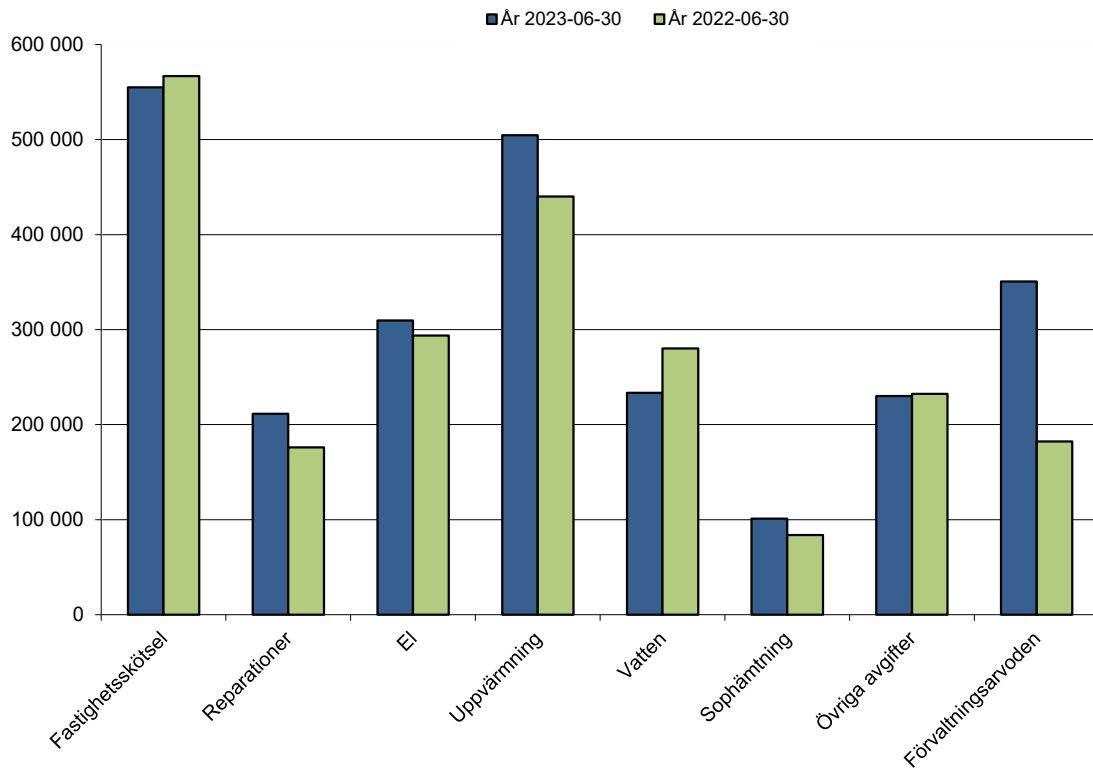




Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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 stadgama 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

Stadgama 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.