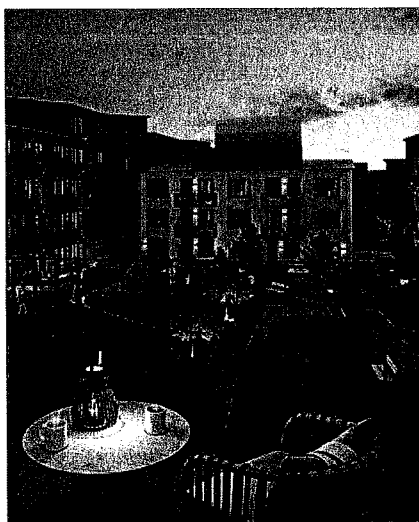
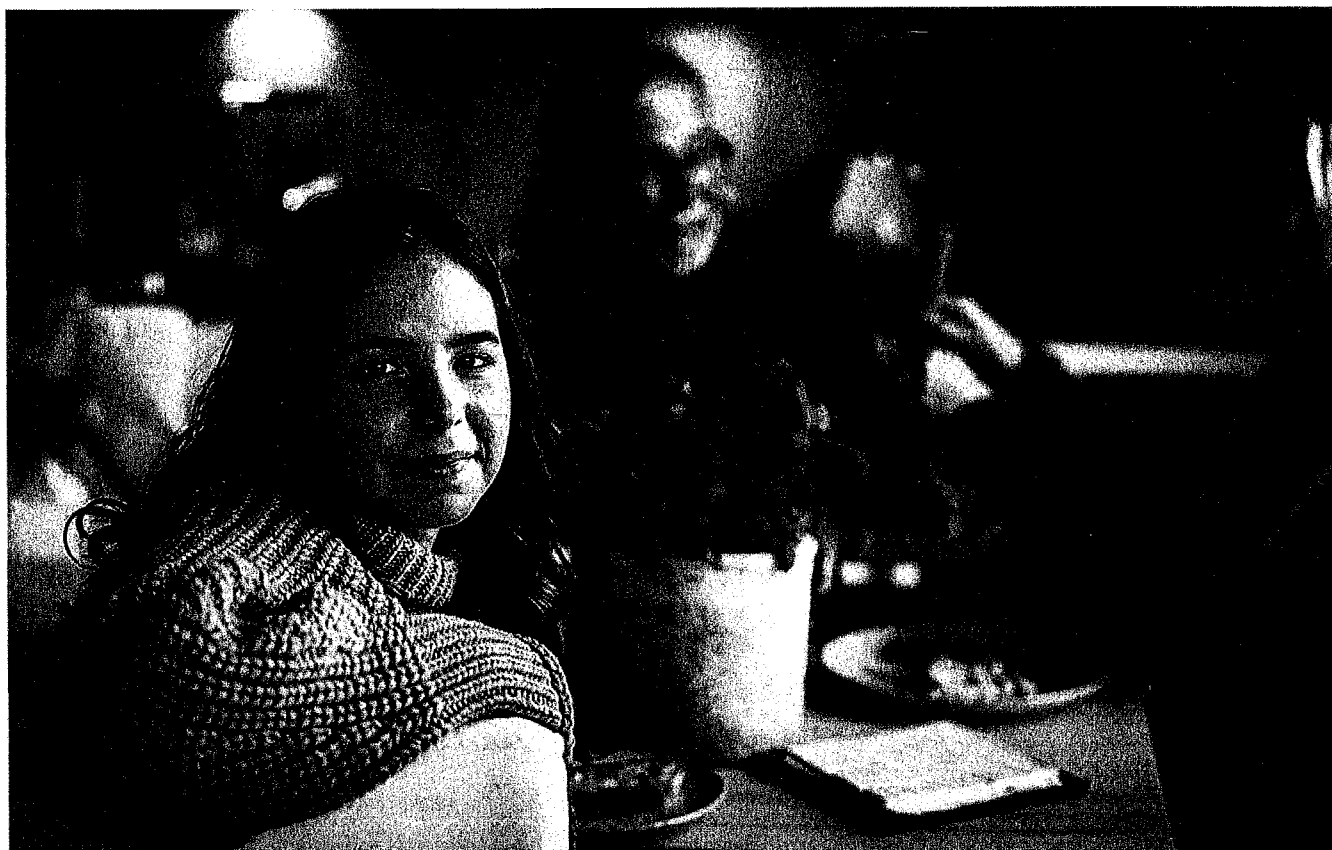




ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Amerika i Sölvesborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Amerika i Sölvesborg med säte i Sölvesborg org.nr. 716405-5449 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-11-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sölvesborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Amerika 1		1982
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Blekinge. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	p-platser	0
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2192
Totalt 32 objekt		2192

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 2 rok, 2 st 3 rok, 11 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Bo Johansson	Ordförande	2023-01-01
Ebbe Bondesson	Ledamot	2023-01-01
Björn Hanevik	Ledamot	2023-01-01
Ingrid Åkesson	Ledamot	2023-01-01
Linda Bengtsson	Ledamot	2023-01-01
Lisa Österbladh	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-01-01
André Fjelkner	Ledamot	2023-06-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linda Bengtsson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Ebbe Bondesson, Björn Hanevik, Bo Johansson och Linda Bengtsson.

Revisorer har varit: Marita Olsson med Marianne Lydén som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Siv Bondesson och Mariann Svensson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8,5%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 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 underhållsplan den 2022-12-15.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Artal	Ändamål
2015	Byte värme- och vattenledningar i kulvert Nygatan 15
2017	Ny kulvert med nya värme- och vattenledningar Nygatan 13
2017	Byte värme- och vattenledningar i kulvert till Skogslyckegatan 4
2019	Byte samtliga köksfläktar
2019	OVK Energideklaration
2020	Borttagning av träd, platan
2022	Målning av yttre trätor Målning entré tak Målning förråds dörrar Rensning häng- och stuprännor
2023	Målning samtliga staket av trä Byte entrédörrar

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

Artal	Ändamål
2024	Reparation asfalt parkering, stenlagd gångväg ersätts med asfalt. Kontroll status på fönster, altandörrar och balkongdörrar för framtida planerat byte. Reparation socklar.
2025	OVK-besiktning. Kontroll betongplattor alla ytor.
2026	Vindskivor och taksprång strykning Kontroll värmekulvert Skogslyckegatan 4. Ledningsbyte 2017.
2027	Balkongplatta betong, lagning nos.
2028	Kontroll stuprännor och hängrännor galv/lack inför framtida byte.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.



FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	248	149	174	229	198
Skuldsättning, kr/kvm	2 666	2 749	2 832	2 914	2 997
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 666	2 749	2 832	2 914	2 997
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	167	150	129	120	165
Årsavgifter, kr/kvm	704	649	643	643	643
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	696	873	668	630	631
Nettoomsättning, tkr	1 511	1 389	1 375	1 382	1 383
Resultat efter finansiella poster, tkr	243	100	185	307	-179
Soliditet, %	24	24	22	21	17

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta 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 mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). I energikostnader inte ingår individuell el.

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret exklusive avsättning till inre fond.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	328 740	0	0	328 740
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	961 219	0	124 000	1 085 219
S:a bundet eget kapital, kr	1 289 959	0	124 000	1 413 959
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	641 400	99 560	-124 000	616 960
Årets resultat, kr	99 560	-99 560	243 181	243 181
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	740 960	0	119 181	860 141
S:a eget kapital, kr	2 030 919	0	243 181	2 274 100

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 179 000 kr samt ianspråktagande skett med 55 000 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	740 960
Årets resultat, kr	243 181
Reservation till underhållsfond, kr	-179 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	55 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	860 141

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	860 141

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



RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 510 847	1 389 816
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 110	523 690
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 524 957	1 913 506
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-671 279	-1 274 841
Underhåll enligt plan	Not 5	-55 000	-37 500
Övriga externa kostnader	Not 6	-95 651	-91 494
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-72 079	-76 944
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-243 053	-190 213
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 137 063	-1 670 991
RÖRELSERESULTAT		387 894	242 515
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 645	2 344
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 358	-145 209
Övriga finansiella poster	Not 9	0	-90
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-144 713	-142 955
ÅRETS RESULTAT		243 181	99 560

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	7 761 486	7 268 949
Pågående nyanläggningar	Not 11	139 508	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		7 900 995	7 268 949
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 901 495	7 269 449
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		974 681	800 767
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	28 503	20 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	79 241	73 646
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 082 425	894 452
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	359 556	350 383
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		359 556	350 383
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 16	18 021	18 298
<i>Summa kassa och bank</i>		18 021	18 298
Summa omsättningstillgångar		1 460 001	1 263 134
SUMMA TILLGÅNGAR		9 361 496	8 532 583

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	328 740	328 740
Fond för yttre underhåll	1 085 219	961 219
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 413 959	1 289 959
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	616 960	641 400
Årets resultat	243 181	99 560
<i>Summa fritt eget kapital</i>	860 141	740 959
Summa eget kapital	2 274 100	2 030 918
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 4 660 222	5 841 722
<i>Summa långfristiga skulder</i>	4 660 222	5 841 722
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 181 500	182 000
Medlemmarnas inre fond	Not 18 181 509	181 500
Leverantörsskulder	855 649	86 806
Aktuell skatteskuld	Not 19 1 121	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 207 395	209 636
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	2 427 174	659 942
Summa skulder	7 087 396	6 501 664
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 361 496	8 532 583



KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	387 894	242 515
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	243 053	190 213
	<u>630 947</u>	<u>432 728</u>
Erhållen ränta	9 645	2 344
Erlagd ränta	-154 358	-145 209
Övriga poster	0	-90
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>486 234</u>	<u>289 773</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 059	-9 747
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	767 732	10 413
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 239 907</u>	<u>290 439</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-875 099	-823 548
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-875 099</u>	<u>-823 548</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-182 000	-182 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-182 000</u>	<u>-182 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	182 808	-715 109
Likvida medel vid årets början	1 169 449	1 884 557
Likvida medel vid årets slut	<u>1 352 257</u>	<u>1 169 449</u>
	182 808	-715 109

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



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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: 00 - 120 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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	6 599 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.



	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	1 543 860	1 422 972
Hysesintäkt garage och bilplatser	7 750	6 750
Avsatt till inre fond	-45 792	-45 792
Intäkt andrahandsupplåtelse	876	0
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	4 159	5 066
Övriga primära intäkter och ersättningar	-6	820
	1 510 847	1 389 816
*I årsavgifter ingår uppvärmning och vatten.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	9 461	523 690
Bidrag elstöd	4 649	0
	14 110	523 690
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-13 211	-680 496
El	-17 192	-22 257
Uppvärmning	-270 012	-228 432
Vatten	-79 610	-78 360
Renhållning	-36 706	-31 156
Bevakningskostnader	-3 125	0
Förvaltningskostnader	-150 353	-145 547
Försäkringar	-59 434	-51 789
Fastighetsskatt	-38 136	-36 456
Övriga driftskostnader	-3 500	-348
	-671 279	-1 274 841
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-55 000	0
Underhåll övrigt	0	-37 500
	-55 000	-37 500
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-11 300	-10 875
Övriga förvaltningskostnader	-59 043	-53 891
Kostnader överlåtelse och panter	-4 096	-6 262
Föreningsverksamhet	-5 137	-6 231
Kontorsutrustning och -material	-1 368	-561
Medlemsavgifter HSB	-14 212	-13 064
Stämma och styrelse	-495	-610
	-95 651	-91 494
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-54 972	-59 589
Övriga arvoden	-5 606	-5 498
Revisionsarvode	-4 216	-4 133
Sociala avgifter	-7 285	-7 724
	-72 079	-76 944
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-243 053	-190 213
	-243 053	-190 213
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	0	-90
	0	-90

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2101

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

7 500 919

6 677 371

Årets investering byggnader

735 591

823 548

Ingående anskaffningsvärde mark

739 367

739 367

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**8 975 877****8 240 286****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-971 337

-781 124

Årets avskrivningar byggnader

-243 053

-190 213

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-1 214 390****-971 337****Utgående redovisat värde****7 761 487****7 268 949**

Redovisade värden byggnader

7 022 120

6 529 582

Redovisade värden mark

739 367

739 367

Fastighetsbeteckning: Amerika 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1982	16 600 000	4 108 000	20 708 000	20 708 000
		16 600 000	4 108 000	20 708 000	20 708 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 972 000	8 972 000
varav i eget förvar	100 000	100 000
Summa ställda säkerheter	8 872 000	8 872 000

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering

139 508

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

139 508**0**

Pågående nyanläggningar avser nya parkeringsplatser och planeras vara klart året 2024 till en total utgift av 160 000 kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 20 år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

28 503

19 480

Övrig skattefordran

0

559

28 503**20 039**

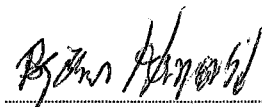
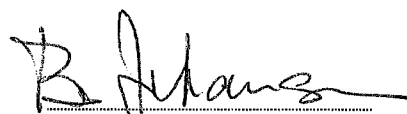
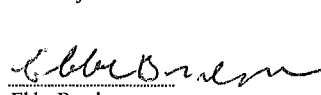
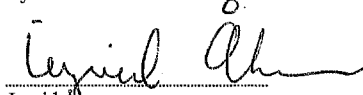
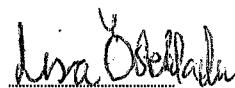
89

	2023-12-31	2022-12-31		
Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetalad försäkring	63 722	59 434		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 519	14 212		
	79 241	73 646		
Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
SBAB	359 556	350 383		
	359 556	350 383		
Not 16 BANK				
Sölvesborg Mjällby Sparbank	18 021	18 298		
	18 021	18 298		
Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,67%	2026-03-30	3 013 222	80 000
Stadshypotek AB	2,61%	2025-03-30	1 779 000	52 000
Stadshypotek AB	2,34%	2024-03-30	1 049 500	50 000
			5 841 722	182 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 660 222
Nästa års amortering av långfristig skuld				132 000
Lån som ska konverteras inom ett år				1 049 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				1 181 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,59%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				728 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				4 931 722
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND				
Ingående värde	181 500	183 613		
Avsättning	45 792	45 792		
Uttag	-45 783	-47 905		
	181 509	181 500		
Not 19 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld	1 121	-559		
	1 121	-559		

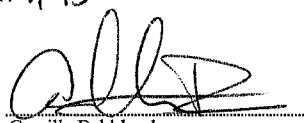


	2023-12-31	2022-12-31
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	64 729	63 766
Upplupen revision	11 300	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	131 366	125 516
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 354
	207 395	209 636

Sölvesborg 2024-3-20


André Fjellkner
Björn Hanevik
Bo Johansson
Ebbe Bondesson
Ingrid Åkesson
Linda Bengtsson
Lisa Österbladh

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-4-15


Marita Olsson
Revisor vald av föreningsstämman
Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Amerika i Sölvesborg, org.nr. 716405-5449

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Amerika i Sölvesborg för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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. Revisoremas 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 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, 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 Brf Amerika i Sölvesborg för räkenskapsåret 2023 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:

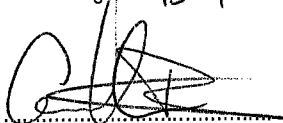
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Sölvesborg den 15/4-2024



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Marita Olsson
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 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 omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförföring 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.

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 star något i årsredovisningen.