



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2023

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

LANDORA







STYRELSEN FÖR HSB Brf Landora


Org. nr: 744000-0672


Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 287 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
	Investeringsbehov 233 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
	Skuldsättning 2476 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
	Räntekänslighet 2,8 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
	Energikostnad 244 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	------------------------	--	--	--------------

	Årsavgift 959 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	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.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	--------------------------------	---	--	---

Styrelsen för HSB Brf Landora i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1939.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Cykeln 2 med adress Artillerigatan 7 A-E, vilken innehåller 32 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt med en total yta av 1 579 kvm, samt 6 bilplatser. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Normalstadgarna 2011 (version 5) är antagna vid två föreningsstämmor och registrerade hos Bolagsverket 12/12-2018.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2023

Styrelsens sammansättning under året

Vald år

Ordförande	Jan-Åke Lindström	2022 (2 år)
Sekreterare	Solveig Jönsson	2022 (2 år)
Ledamot	Per Larsson	2022 (2 år)
Ledamot	Morgan Andersson	2023 (2 år)
Ledamot	Pia Andelin	2023 (2år)

Utsedd av HSB René Andersen

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Jan-Åke Lindström, Solveig Jönsson och Per Larsson

Firmatecknare har varit Solveig Jönsson, Jan-Åke Lindström, Per Larsson och Morgan Andersson, två i förening.

Valberedningen har varit Solbritt Persson.

Revisorer har under året varit Eva Nilsson och Berit Johansson som suppleant, valda av föreningen samt revisor från BoRevision i Sverige AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avtalet om fastighetsförvaltning från HSB har fortsatt med gott resultat. Även 2023 innebar fortsatta läckage i badrum. Det blev 3 tillfällen som vi måste anlita försäkringsbolag på grund av läckage. 2 gånger vid läckage i golvbrunn och en gång på grund av bristande tätskick på golvet i badrummet. Styrelsen beslutade att vi måste kontrollera samtliga avlopp för att se hur statusen är. Detta skedde i slutet av året och resultatet från underhållsspolning och filmning av ledningarna visade att det inte fanns några problem enligt den rapport vi fick från entreprenören. I samband med detta arbete så passade vi på att låta förvaltaren kontrollera standarden på badrummen, framför allt på de badrum som är i originalskick, samt att se till att lägenheterna uppfyller den standard som krävs vid en OVK-besiktning. Natten mellan den 20 och 21 februari hade vid en brand i trappa 7E. Det blev enligt brandbefälet ingen skada på fastigheten, men inne i lägenheten behövdes åtgärder.

Brandbesiktning har utförts av Jan-Åke Lindström och HSB förvaltaren. Protokoll förvaras hos förvaltaren.

Vid föreningsstämman fanns en motion angående utökning av parkeringsplatser. Styrelsen fick i uppgift att ta fram underlag för ett senare beslut.

Styrelsen hade i samråd med HSB föreslagit att avsluta den Inre fonden, vilket föreningsstämman beslutade.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som styrelsen aktivt arbetar med. Underhållsbesiktning av fastigheten har genomfört av Jan-Åke Lindström och HSB förvaltaren.

Ekonomi:

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften för 2024 med 3%, samt avgiften för parkeringsplats till 200kr/månad. Årsavgiften för 2023 har uppgått till i genomsnitt 959 kr/kvm bostadsrättsyta. Årsavgiften för 2024 kommer att uppgå till 987 kr/kvm bostadsrättsyta.

Föreningen har 2 lån.

Räntekonvertering 17/4 2024 med nuvarande ränta 2,15 % för det första lånet och räntekonvertering för det andra lånet är 16/4 2025 med nuvarande ränta 4,44 %

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 910 000 kr.

Föreningen tecknade en bunden placering på 1 000 000 kr hos HSB under 12 månader till en fast ränta på 4,10 %. Detta innebär att vi till viss del kan kompensera våra låneräntor med pengar som vi har i kassan.

De faktorer som främst påverkar vår ekonomi är det allmänna ränteläget, storleken på konsumtionsavgifterna för vatten, avlopp, fjärrvärme såväl som underhållsbehov och avskrivningar på föreningens byggnader.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 34. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 34, varav 32 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Ingen lägenhetsöverlåtelse har skett under året

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 525	1 450	1 425	1 394	1 331
Resultat efter avskrivningar	332	334	322	36	257
Årets resultat	236	255	241	-60	188
Eget kapital	1 866	1 630	1 375	1 134	1 194
Balansomslutning	6 053	7 914	7 703	7 445	9 156
Soliditet (%)	31	21	18	15	13
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	959	908	891	876	829
Fond för yttre underhåll	2 066	1 938	1 748	1 805	1 556
Sparande kr/kvm	287	296	303	300	232
Investeringsbehov kr/m2	233	127	180	183	186
Skuldsättning kr/m2	2 476	3 781	3 800	3 800	4 569
Skuldsättning, bostadsrättsyta kr/m2	2 663	4 067	4 087	4 087	4 914
Energikostnad kr/m2	244	225	226	225	223
Räntekänslighet (%)	3	4	5	5	6
Årsavgifter/totala intäkter (%)	91	92	92	92	91

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

*Ingår vatten, värme och renhållning

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 332	1 938 339	-593 897	255 299	1 630 073
Disposition enligt stämmobeslut		127 914	127 384	-255 299	-1
Årets resultat				236 218	236 218
Belopp vid årets utgång	30 332	2 066 253	-466 513	236 218	1 866 290

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-466 512
årets vinst	236 217
	-230 295

behandlas så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-44 921
Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar	266 081
i ny räkning överföres	-451 455
	-230 295

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 525 434	1 450 083
Övriga intäkter	3	16 778	-6
		1 542 212	1 450 077
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-115 318	-73 819
Planerat underhåll	5	-44 921	-40 423
Driftskostnader	6	-727 332	-672 449
Övriga kostnader	7	-123 395	-127 280
Personalkostnader	8	-27 490	-30 258
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-172 231	-172 231
		-1 210 687	-1 116 460
Rörelseresultat		331 525	333 617
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	11 711	22 524
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-107 019	-100 843
		-95 308	-78 319
Resultat efter finansiella poster		236 217	255 298
Resultat före skatt		236 217	255 298
Årets resultat		236 217	255 299

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11, 12	4 334 184	4 488 185
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	0	18 229
		4 334 184	4 506 414
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 334 684	4 506 914
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	15	684 726	1 360 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	33 494	47 311
		718 220	1 407 356
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	17	1 000 000	2 000 000
		1 000 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		1 718 220	3 407 356
SUMMA TILLGÅNGAR		6 052 904	7 914 270

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

30 332

30 332

Fond för yttre underhåll

2 066 253

1 938 339

2 096 585

1 968 671

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-466 512

-593 897

Årets resultat

236 217

255 299

-230 295

-338 598

Summa eget kapital

1 866 290

1 630 073

Långfristiga skulder

18

Skulder till kreditinstitut

925 000

2 955 000

Summa långfristiga skulder

925 000

2 955 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

18

2 985 000

3 015 000

Leverantörsskulder

53 094

62 446

Aktuella skatteskulder

7 574

5 671

Övriga skulder

19

12 349

53 727

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20

203 597

192 353

Summa kortfristiga skulder

3 261 614

3 329 197

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 052 904

7 914 270

10

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	236 217	255 299
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	172 231	172 231
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	408 448	427 530
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	14 640	-25 723
Förändring av leverantörsskulder	-9 352	-42 100
Förändring av kortfristiga skulder	-28 234	27 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten	385 502	387 604
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 060 000	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 060 000	-30 000
Årets kassaflöde	-1 674 498	357 604
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	3 355 200	2 997 596
Likvida medel vid årets slut	1 680 702	3 355 200

10

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,4%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	25 %

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 407 396	1 334 220
Överlåtelseavgift	0	3 624
Pantförskrivningsavgift	0	1 442
Hysesintäkter p-platser, ej moms	7 560	7 200
Årsavgifter lokaler	111 432	105 624
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond	-1 014	-2 027
Påminnelseavgift	60	0
	1 525 434	1 450 083

Årsavgiften ingår vatten, värme och renhållning

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Öresavrundning	-30	-6
Erhållna bidrag	14 775	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	2 033	0
	16 778	-6

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Reparationer	-115 318	-73 819
	-115 318	-73 819

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Planerat underhåll	-44 921	-40 423
	-44 921	-40 423

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetskötsel	-109 375	-108 000
Elavgifter för drivkraft och belysning	-51 715	-38 761
Uppvärmning, fjärrvärme	-230 946	-218 716
Vatten	-101 856	-97 337
Sophämtning	-71 954	-72 869
Fastighetsförsäkringar	-22 343	-19 261
Kabel-TV	-16 362	-15 972
Fastighetsskatt	-49 207	-49 033
Fastighetsskötsel, Extradibiteringar	-7 188	-3 750
Förvaltaravtal	-52 292	-48 751

Övriga förvaltningskostnader	-14 094	0
	-727 332	-672 450

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	0	-1 022
Förbrukningsmaterial	-925	-3 982
Postbefordran	-72	-54
Revisionsarvoden	-11 850	-10 375
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-84 880	-81 692
Överlåtelseavgift	0	-3 588
Pantförskrivningsavgift	0	-966
Konsultarvoden	-2 923	-2 600
Bankkostnader	-6 680	-2 421
Föreningsstämma/styrelsemöte	-2 165	0
Medlemsavgift HSB	-13 900	-13 900
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	-6 682
	-123 395	-127 282

Not 8 Personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode föreningsvalda revisorer	-883	-866
Styrelsearvoden	-21 522	-23 224
Övriga arvoden	-883	-866
Arbetsgivaravgifter för arvoden	-4 202	-5 302
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	-27 490	-30 258

Föreningen har inga anställda och inga löner har betalats ut.

Not 9 Ränteintäkter

	2023	2022
Ränteintäkter avräkning HSB	1 526	1 585
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	10 014	20 930
Skattefria ränteintäkter	171	9
	11 711	22 524

Not 10 Räntekostnader

	2023	2022
Räntekostnader på bankkulder	-107 019	-100 771
Kostnadsränta för skatter och avgifter	0	-72
	-107 019	-100 843

10

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 709 421	6 657 933
Om- och tillbyggnad	0	51 488
Mark	60 956	60 956
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 770 377	6 770 377
Ingående avskrivningar	-2 282 192	-2 128 190
Årets avskrivningar	-154 001	-154 002
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 436 193	-2 282 192
Utgående redovisat värde	4 334 184	4 488 185
Taxeringsvärden byggnader	11 191 000	11 191 000
Taxeringsvärden mark	3 850 000	3 850 000
	15 041 000	15 041 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Pantbrev i fastighet	7 614 000	7 614 000
	7 614 000	7 614 000

Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	178 391	178 391
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	178 391	178 391
Ingående avskrivningar	-160 162	-141 933
Årets avskrivningar	-18 229	-18 229
Utgående ackumulerade avskrivningar	-178 391	-160 162
Utgående redovisat värde	0	18 229

10

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	4 024	4 846
Avräkningskonto HSB	680 702	1 355 199
	684 726	1 360 045

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	25 362	22 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 171	4 038
Upplupna ränteintäkter	2 961	20 930
	33 494	47 311

Not 17 Kortfristiga placeringar

Kortfristig placering HSB Landskrona
belopp: 1 000 000 kr, ränta: 4,10 %, bindningstid: 12 mån.

Not 18 Övriga skulder kreditinstitut

2 985 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 2 060 000 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 3 610 000 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	2 985 000	3 015 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	925 000	2 955 000
	3 910 000	5 970 000

10

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	-6 981	-7 484
Lagstadgade sociala avgifter	-4 202	-5 302
Medlemmars reparationsfond/inre fond	-1 166	-40 942
	-12 349	-53 728

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-131 823	-122 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-52 352	-50 384
Upplupna räntekostnader	-19 422	-19 643
	-203 597	-192 353

Not Eventualförpliktelser

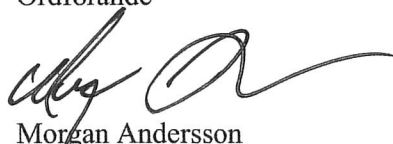
Inga eventualförpliktelser

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Landskrona 2024- 02-15



Jan-Åke Lindström
Ordförande



Morgan Andersson



Pia Andelin



Rene Andersen



Solveig Jönsson



Per Larsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- 02-28



Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Eva Nilsson
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Landora i Landskrona, org.nr. 744000-0672

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Landora i Landskrona för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

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 revisionsred 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 revisorsred 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt. I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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 revisionsred 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 revisionsred 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 Landora i Landskrona för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31 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 ersättningskyldighet 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Landskrona den 02/28-2024



Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Eva Nilsson
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

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

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

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 kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda pantar: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB - där möjligheterna bor