

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Himmelkulla 22

769639-7285

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	12

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boende miljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Himmelkulla 22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen som registrerades hos Bolagsverket den 24 mars 2021 är ett privatbostadsföretag med säte i Hallands län, Halmstad kommun. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

År 2022 förvärvade föreningen aktierna i Djäknebol Mark & Exploatering AB, org.nr. 559260-3459 och indirekt fastigheten Halmstad Enslövs Djäkenbol 1:11 av Mjöbäcksvillan Holding 4 AB, org.nr. 559282-2083, HalmstadsHus i Halmstad AB, org.nr. 556593-4709 och Klartattbo Projekt AB, org.nr. 559258-9104. Föreningen har sedan förvärvat fastigheten genom en internttransaktion från Djäknebol Mark & Exploatering AB.

Byggnaderna färdigställdes under 2022 och inflyttning skedde den 1 november 2022.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		*vald t.o.m.
Christina Lundin	Ordförande	2024
Birgit Karlsson	Styrelseledamot	2024
Maria Flink	Styrelseledamot	2024

Revisor

Johan Liljencrantz		
Auktoriserad revisor, Revisionstjänst		2024

*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästkommande ordinarie årsstämma.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av 2 stycken ledamöter i förening.

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie föreningsstämma 28 juni 2023.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Beträffande föreningens finansiering se not 7 och 8.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar, vilken också inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat en kollektiv försäkring om bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlem.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning:	Halmstad Enslövs Djäknebol 1:11
Antal lägenheter:	16, samtliga upplåtna med bostadsrätt
Bostadsyta: BOA:	1 112,4 kvm
Markareal:	2 193 kvm, marken ägs av föreningen.
Lokaler:	Inga
Parkeringsplatser:	16 stycken

Tecknade avtal

PART Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning och skötsel
DINA Försäkringar	Försäkring
EON	El
Laholmsbuktens VA	Vatten
Halmstad Energi och miljö	Hushållsavfall
Bredbandsson	Bredband

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat uppgår till -163 tsek (f.g. år -126 tsek).

Ett av lånen i SEB om 4 496 tsek med slutbetalningsdag den 28 november 2023 har förlängts t.o.m. 2025-01-28 med oförändrade räntevillkor, där räntan justeras var tredje månad.

Mjöbäck's Entreprenad AB förvärvade en av lägenheterna i april 2023 såsom fullgörande av garantin att förvärva osålda lägenheter.

Den 3 maj 2023 avyttrades aktierna i Djäknebol Mark & Exploatering AB.

Jämförelseåret 2022 avser november - december.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	17
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	19

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022
Nettoomsättning	1 085	207
Resultat efter finansiella poster	-163	-126
Soliditet (%)	66,5	62,4
Driftskostnader per kvm	300	105
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	851	142
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 271	12 469
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 271	12 469
Sparande per kvm (kr/kvm)	114	-5
Räntekänslighet (%)	14,4	87,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	142	77
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,2	76,4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

År 2022 avser november-december

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 215 000			-126 326	28 088 674
Årets förändring		106 397			106 397
			-126 326	126 326	0
Avsättning yttre underhållsfond		44 496	-44 496		0
Årets resultat				-162 627	-162 627
Belopp vid årets utgång	28 215 000	150 893	-170 822	-162 627	28 032 444

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-126 326
årets förlust	-162 627
	-288 953
behandlas så att till fond för yttre underhåll reserveras i ny räkning överföres	44 496
	-333 449
	-288 953

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 085 169	206 644
Övriga rörelseintäkter		1 265	10
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 086 434	206 654
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-333 481	-116 921
Personalkostnader		-34 498	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-289 120	-120 848
Summa rörelsekostnader		-657 099	-237 769
Rörelseresultat		429 335	-31 115
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		26 000	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-617 962	-95 211
Summa finansiella poster		-591 962	-95 211
Resultat efter finansiella poster		-162 627	-126 326
Resultat före skatt		-162 627	-126 326
Årets resultat		-162 627	-126 326

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	41 660 032	41 949 152
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 660 032	41 949 152
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	0	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	25 000
Summa anläggningstillgångar		41 660 032	41 974 152
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		224 475	187 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 326	49 571
Summa kortfristiga fordringar		270 801	236 934
Kassa och bank			
Kassa och bank		219 557	2 789 264
Summa kassa och bank		219 557	2 789 264
Summa omsättningstillgångar		490 358	3 026 198
SUMMA TILLGÅNGAR		42 150 390	45 000 350

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 215 000	28 215 000
Fond för yttre underhåll		150 893	0
Summa bundet eget kapital		28 365 893	28 215 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-170 822	0
Årets resultat		-162 627	-126 326
Summa fritt eget kapital		-333 449	-126 326
Summa eget kapital		28 032 444	28 088 674
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut	8	8 887 612	9 154 125
Summa långfristiga skulder		8 887 612	9 154 125
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	4 762 457	4 716 112
Leverantörsskulder		70 304	110 855
Övriga skulder		9 848	2 036 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		387 725	894 463
Summa kortfristiga skulder		5 230 334	7 757 551
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 150 390	45 000 350



Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-162 627	-126 326
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		289 120	120 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		126 493	-5 478
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-37 112	-187 363
Förändring av kortfristiga fordringar		1 278 245	-1 324 571
Förändring av leverantörsskulder		-40 551	110 855
Förändring av kortfristiga skulder		-3 808 012	-1 664 376
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 480 937	-3 070 933
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-37 945 510
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-25 000
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		25 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		25 000	-37 970 510
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		106 397	28 215 000
Upptagna lån		-220 168	13 870 237
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-113 771	42 085 237
Årets kassaflöde		-2 569 708	1 043 794
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 789 264	1 745 470
Likvida medel vid årets slut		219 556	2 789 264

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag.

Föreningens fastighet är anskaffad genom aktiebolag och har redovisats enligt Fars uttalande RedU 9.

Uppskjuten skatt redovisas inte då förvärvet av fastigheten är ett rent substansförvärv av mark där uppskjuten skatt inte har beaktats vid förvärvet. Förenings avsikt är inte att sälja fastigheten. Skulle föreningen ändå avyttra fastigheten kan uppskjuten skatt komma att realiseras.

Byte av redovisningsprincip

Fr.o.m. räkenskapsåret 2023 så tillämpar föreningen K-regelverket K2 (mot tidigare K3). Detta innebär att föreningens byggnad skrivs av enligt en ny linjär plan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar och ekonomiska plan.

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	113 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	947 208	157 828
Intäkter el, momspliktigt	168 993	0
Intäkter el periodisering	-49 571	45 816
Hyresintäkter parkeringsplats	18 540	3 000
	1 085 170	206 644

I föreningens årsavgifter ingår vatten. Kostnad för el, värme, bredband och hemförsäkring ingår inte i årsavgiften. El aviseras efter verklig förbrukning. Bredband via Halmstad Stadsnät. Bostadsrättshavarna ansvarar själva för abonnemang för telefon/bredband/TV.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
El	127 198	80 585
Sophantering	44 892	9 759
Vatten och avlopp	30 915	4 531
Snö- och halkbekämpning	16 738	12 057
Trädgårdsskötsel	13 244	0
Reparation och underhåll av fastighet	15 513	0
Övriga fastighetskostnader	519	1 438
Kabel-tv/Bredband	6 812	0
Fastighetskötsel och förvaltning	37 500	6 250
Fastighetsförsäkringspremier	10 513	0
Ersättningar till revisor	18 375	1 250
Övriga förvaltningskostnader	8 445	0
Bankkostnader	2 816	1 051
	333 480	116 921

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 070 000	0
Inköp		1 679 847
Sakutdelning/omklassificering		7 614 756
Omklassificeringar		32 775 397
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 070 000	42 070 000
Ingående avskrivningar	-120 848	0
Årets avskrivningar	-289 120	-120 848
Utgående ackumulerade avskrivningar	-409 968	-120 848
Utgående redovisat värde	41 660 032	41 949 152
Bokfört värde byggnader	32 365 429	32 654 549
Bokfört värde mark	9 294 603	9 294 603
	41 660 032	41 949 152

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		4 124 490
Inköp		28 650 907
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		32 775 397
Omklassificeringar		-32 775 397
Utgående ackumulerade avskrivningar		-32 775 397
Utgående redovisat värde		0

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 000	0
Inköp		7 639 756
Nedskrivning/sakutdelning		-7 614 756
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 000	25 000
Försäljningar	-25 000	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-25 000	
Utgående redovisat värde	0	25 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
*SEB 47264812	5,23	2024-03-20	4 495 944	4 623 412
**SEB 47265592	4,50	2024-11-28	4 577 065	4 623 413
SEB 47265622	4,60	2025-11-28	4 577 060	4 623 412
			13 650 069	13 870 237
Årets amortering			220 168	34 763

*Lånets slutbetalningsdag är 2025-01-28. Räntan justeras var tredje månad.

** Lånet ska sättas om till nya villkor 2024-11-28 och redovisas därför som kortfristig skuld.

Amortering under 2024, enligt plan med banken, görs med 231 740 kr och redovisas därför som kortfristig skuld.

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 13 650 069 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

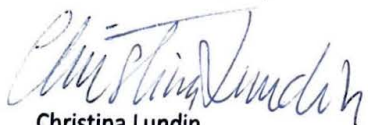
	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 887 612	9 154 125
	8 887 612	9 154 125
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 762 457	4 716 112
	4 762 457	4 716 112

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 905 000	13 905 000
	13 905 000	13 905 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Årsavgifterna höjdes med 2% den 1 januari 2024

Ort och datum Halmstad 2024-02-27



Christina Lundin
Ordförande

Birgit Karlsson



Maria Flink

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-02-27



Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Himmelkulla 22
Org.nr 769639-7285

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Himmelkulla 22 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-06-01 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Himmelkulla 22 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Halmstad 2024-02-27



Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.). Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva Någon form av ekonomisk verksamhet.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året till exempel värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.