



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Söderängen i Hörby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Söderängen i Hörby med säte i HÖRBY org.nr. 742000-0700 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Hörby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gustavsborg 1	1965-01-01	1965
Gustavsfält 1	1965-01-01	1965
Gusum 1	1965-01-01	1965

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar . I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Antal	Benämning	Total yta m ²
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 487
54	garageplatser	0
Totalt 113 objekt		4 487

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 10 st 2 rok, 31 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Annica Andersson	Ordförande
Tommy Svensson	Ledamot
Tommy Nilsson	Ledamot
Kjell Eriksson	Ledamot
Sven Henningsson	Ledamot
Lisbeth Persson	Ledamot
Magnus Bengtsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annica Andersson, Kjell Eriksson, Tommy Nilsson och Sven Henningsson.

Firman tecknas av Tommy Svensson, Kjell Eriksson, Sven Henningsson och Annica Andersson.

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

Valberedning har varit: Lena Nyman (sammankallande), Britt Nilsson samt Camilla Bengtsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16 . På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +3% 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 ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Extra Föreningsstämma hölls den 11 april 2023, togs beslut om antagande av de nya normalstadgarna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2019: Löpande omfogning av fasader / löpande panelbyte och målning

2020: Löpande omfogning av fasader / löpande panelbyte och målning

2020: Omfogning och plåtarbete Garage mot humlegatan

2021: Löpande panelbyte och målning

2022: anlagd boulebana

2022: Nya avloppstammar utvändigt

2023: Byte av gargetak

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

Inre stamrenovering utredning planeras 2023-2024

Upplysningar vid förlust

Föreningen uppvisar ett resultat på - 462 tkr, detta är till följd av de stora investeringarna som gjordes 2023. Styrelsen har gjort flera höjningar av årsavgifterna för att förbättra de framtida resultaten och jobbar för att se till att föreningen ska få ett positivt kassaflöde för att kunna spara till framtida underhåll.

Om föreningen behöver ta nya lån för framtida underhåll kan årsavgiften behöva höjas ytterligare.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 76 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	110	196	199	252	196
Skuldsättning, kr/kvm	1 521	1 884	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 521	1 884	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	200	197	197	175	189
Årsavgifter, kr/kvm	740	705	678	665	633
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	92	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	803	763	735	725	694
Nettoomsättning, tkr	3 572	3 421	3 306	3 251	3 113
Resultat efter finansiella poster, tkr	-462	243	-206	722	298
Soliditet, %	56	52	93	96	93

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).

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.

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	331 355	0	0	331 355
Underhållsfond, kr	1 292 028	0	-616 607	675 421
S:a bundet eget kapital, kr	1 623 383	0	-616 607	1 006 776
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 235 863	243 361	616 607	9 095 831
Årets resultat, kr	243 361	-243 361	-461 941	-461 941
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 479 224	0	154 666	8 633 890
S:a eget kapital, kr	10 102 607	0	-461 941	9 640 666

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 192.000 kr samt ianspråktagande skett med 808.607 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 479 224
Årets resultat, kr	-461 941
Reservation till underhållsfond, kr	-192 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	808 607
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 633 890

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 633 890
------------------------------------	------------------

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	3 572 330	3 420 995
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 041	4 080
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 604 371	3 425 075
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 644 861	-2 266 682
Underhåll enligt plan	Not 5	-800 607	-516 343
Övriga externa kostnader	Not 6	-92 407	-76 207
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-103 826	-104 563
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-155 105	-121 855
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 796 806	-3 085 650
RÖRELSERESULTAT		-192 435	339 425
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 353	18 037
Räntekostnader och liknande resultatposter		-270 859	-114 101
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-269 506	-96 064
ÅRETS RESULTAT		-461 941	243 361

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	3 417 826	2 741 680
Pågående nyanläggningar	Not 10	12 639 290	11 016 673
Summa materiella anläggningstillgångar		16 057 116	13 758 353
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 057 616	13 758 853
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 208
Avräkningskonto HSB		55 034	55 034
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	39 446	19 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	48 904	47 669
Summa kortfristiga fordringar		143 384	123 087
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	947 153	5 338 543
Summa kassa och bank		947 153	5 338 543
Summa omsättningstillgångar		1 090 537	5 461 630
SUMMA TILLGÅNGAR		17 148 153	19 220 482

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	331 355	331 355
Fond för yttre underhåll	675 421	1 292 028
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>1 006 776</u>	<u>1 623 383</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 095 831	8 235 863
Årets resultat	-461 941	243 361
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>8 633 890</u>	<u>8 479 224</u>
Summa eget kapital	<u>9 640 666</u>	<u>10 102 606</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 3 820 000	2 437 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>3 820 000</u>	<u>2 437 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 3 005 000	6 020 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16 8 129	8 129
Leverantörsskulder	39 597	231 427
Aktuell skatteskuld	Not 17 0	47 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 634 762	373 181
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>3 687 488</u>	<u>6 680 376</u>
Summa skulder	<u>7 507 488</u>	<u>9 117 876</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>17 148 153</u>	<u>19 220 482</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-192 435	339 425
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	155 105	121 855
	-37 331	461 279
Erhållen ränta	1 353	18 037
Erlagd ränta	-258 614	-66 249
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-294 591	413 067
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 297	-7 439
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	9 867	-141 306
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-305 022	264 323
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 453 868	-10 835 465
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-2 453 868	-10 835 465
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 632 500	8 457 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 632 500	8 457 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 391 390	-2 113 642
Likvida medel vid årets början	5 393 577	7 507 219
Likvida medel vid årets slut	1 002 187	5 393 577
	-4 391 390	-2 113 642

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 markanläggningar:

10 - 20 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

594 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*	3 321 144	3 163 128
Hysesintäkt garage och bilplatser	156 520	161 720
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	92 040	92 040
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 626	4 107
	3 572 330	3 420 995
* I årsavgifter ingår el, uppvärmning och vatten		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	32 041	4 080
	32 041	4 080
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-542 035	-425 812
El	-41 683	-27 352
Uppvärmning	-801 384	-636 105
Vatten	-217 593	-219 401
Renhållning	-141 330	-133 722
TV, bredband, iptelefoni	-211 839	-204 800
Förvaltningskostnader	-387 386	-337 870
Försäkringar	-53 128	-48 687
Fastighetsskatt	-241 566	-232 790
Övriga driftskostnader	-6 917	-144
	-2 644 861	-2 266 682
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	0	-357 373
Underhåll övrigt	-800 607	-158 970
	-800 607	-516 343
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 000	-10 875
Övriga förvaltningskostnader	-20 046	-34 051
Kostnader överlåtelse och panter	-5 902	-4 138
Föreningsverksamhet	-6 369	-500
Konsulter	-29 391	0
Förbrukningsinventarier	0	-7 943
Medlemsavgifter HSB	-18 700	-18 700
	-92 407	-76 207
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-83 320	-84 400
Övriga personalkostnader	-646	-200
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-17 860	-17 963
	-103 826	-104 563
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-155 105	-121 855
	-155 105	-121 855

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2084

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

10 123 769

10 123 769

Årets investering byggnader

831 251

0

Ingående anskaffningsvärde mark

54 000

54 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**11 009 020****10 177 769****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-7 436 089

-7 314 235

Årets avskrivningar byggnader

-155 105

-121 855

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-7 591 194****-7 436 089****Utgående redovisat värde****3 417 826****2 741 680**

Redovisade värden byggnader

3 363 826

2 687 680

Redovisade värden mark

54 000

54 000

Fastighetsbeteckning:**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder småhus

1965

19 465 000

12 744 000

32 209 000

32 209 000

19 465 000**12 744 000****32 209 000****32 209 000****Ställda säkerheter****2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

8 500 000

8 500 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**8 500 000****8 500 000****Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar

11 016 673

181 208

Årets Investering

1 690 177

10 835 465

Utgående värde pågående nyanläggningar

12 639 290**11 016 673**

Pågående nyanläggningar avser stambyte och planeras vara klart våren 2024 till en total utgift av 13.000.000 kr.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

3 605

19 176

Övrig skattefordran

35 841

0

39 446**19 176****Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

13 590

12 355

Förutbetalad kabel-TV och bredband

35 314

35 314

48 904**47 669**

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne

947 153

5 338 543

947 153**5 338 543****Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		3,51%	2027-06-30	1 462 500	30 000
Stadshypotek AB		3,51%	2027-06-30	975 000	20 000
Stadshypotek AB		5,15%	2024-01-17	1 462 500	30 000
Stadshypotek AB		5,00%	2025-06-30	1 462 500	30 000
Stadshypotek AB		5,14%	2024-03-30	1 462 500	37 500
				6 825 000	147 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

3 820 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

80 000

Lån som ska konverteras inom ett år

2 925 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

3 005 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,40%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

590 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

6 087 500

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

8 129

8 129

8 129**8 129****Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

0

47 639

0**47 639****Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

182 610

17 836

Upplupna räntekostnader

60 097

47 852

Upplupen revision

11 500

10 500

Förutbetalda årsavgifter och hyror

300 067

288 834

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

80 488

8 159

634 762**373 181**

2023-12-31

2022-12-31

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Annica Andersson.....
Kjell Eriksson.....
Lisbeth Persson.....
Magnus Bengtsson.....
Sven Henningsson.....
Tommy Nilsson.....
Tommy Svensson

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

Eva Susanna Johansson
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Söderängen i Hörby, org.nr. 742000-0700

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Söderängen i Hörby 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 revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 Söderängen i Hörby 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 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Susanna Johansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Söderängen i Hörby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNICA ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 19:52:53



SVEN HENNINGSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 22:58:25



MAGNUS BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 19:05:20



TOMMY NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 19:28:34



TOMMY SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 08:48:40



LISBETH PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 14:42:12



KJELL ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 10:01:46



EVA SUSANNA JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 11:42:27



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 12:31:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Söderängen i Hörby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVA SUSANNA JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 11:45:11



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 12:31:28



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

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.