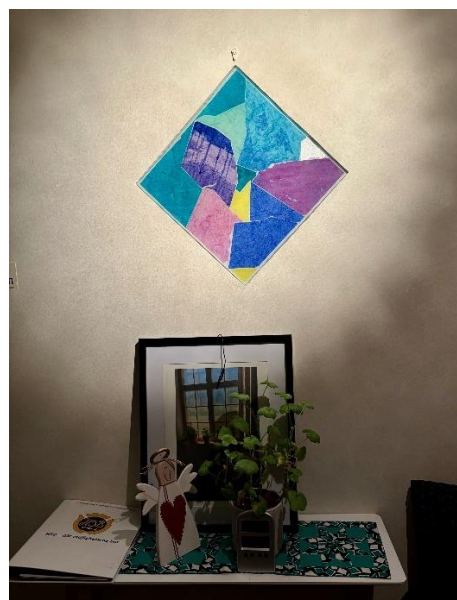




ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Centrum i Lessebo





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Centrum i Lessebo med säte i Lessebo org.nr. 716404-0383 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Vid den senaste taxeringen var föreningen ett oäkta bostadsföretag 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 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-01.

Oäkta bostadsföretag!

Skatteverket har sedan många år beslutat att föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta med anledning av att en stor del av föreningens intäkter kommer från hyres- och bostadsrättslokaler. För oäkta bostadsföretag gäller konventionell beskattning. Eftersom föreningen har underskottsavdrag har ingen skatt belastat föreningen ännu. Då avgiften för bostäderna är lägre än bruksvärdeshyran på orten lämnas kontrolluppgifter till Skatteverket och bostadsrättshavarna. Förmånsvärdet utgör mellanskillnaden mellan uttagen avgift (hyra) exklusive kapitaltillskott och bruksvärdeshyran för orten. Denna mellanskillnad (Bostadsförmån) beskattas med 25 %.

Vid fastighetstaxeringen 2019 ändrades fördelningen mellan bostäder och lokaler, så att taxeringsvärdet för bostäder översteg 60 % av det totala taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet för bostäder uppgår sedan 2022 till 63,5 % av det totala taxeringsvärdet. Efter den ändrade taxeringen yrkade föreningen på att den skulle beskattas som privatbostadsföretag, men Skatteverket beslutade att föreningen skulle fortsätta vara ett oäkta bostadsföretag.

Med anledning av Högsta förvaltningsdomstolens dom (HFD20) den 2021-12-10 har föreningen åter yrkat att föreningen ska beskattas som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening), eftersom mer än 60 % av taxeringsvärdet avser bostäder med bostadsrätt. Skatteverket fortsatte dock att taxera föreningen som oäkta bostadsföretag.

De tolkar det som att det är hyresvärdena som är underlag till fastighetstaxeringen som avgör om föreningen är privatbostadsföretag i stället för taxeringsvärdet. Hyresvärdena för bostäder uppgår inte till 60 % av de totala hyresvärdena.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lessebo kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bergsrådet 15		1995

Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten ovan. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. I försäkringen INGÅR styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg INGÅR i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1154
1	lokaler (hyresrätt)	198
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1287
Totalt 25 objekt		2639

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 18 st 2 rok, 2 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Lessebo Bergsrådet GA:1	G:A	111111112	65 / 100	Friytor och parkeringsplats
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Liljedahl	Ordförande	2023-01-01	2023-12-12
Paul Karlsson	Ordförande	2023-12-12	
Paul Karlsson	Ledamot	2023-06-24	2023-12-12
Anna-Lisa Nilsson	Ledamot	2023-01-01	
Ingmar Aronsson	Ledamot	2023-01-01	
Aster Boberg Menghestu	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-01-01	
Jenna Pietilä	Ledamot	2023-01-01	2023-12-12
Reinhold Jonasson	Suppleant	2023-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ingemar Aronsson, Anna-Lisa Nilsson och Paul Karlsson) samt suppleanten Reinhold Jonasson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas, två i förening, av Ingmar Aronsson, Peter Liljedahl (t o m 2023-12-12), Paul Karlsson (fr o m 2023-06-24) och Jenna Pietilä (t o m 2023-12-12).

Revisorer har varit: Peter Fransson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Sven Viberg (sammankallande) och Inga Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-19.

Brf Centrum har infört en Brandskyddspolicy.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	Fiberinstallation
2019	Låsbyte
2021	OVK (Ventilationskontroll)
2023	Byte av ventilationsanläggning

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

- Nytt miljöhus
- Nytt cykelförråd

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	265	217	283	356	378
Skuldsättning, kr/kvm	6 112	6 198	6 283	6 368	6 453
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 608	6 700	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	211	247	210	161	166
Årsavgifter, kr/kvm	957	760	757	757	757
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	982	907	913	893	923
Nettoomsättning, tkr	2 510	2 394	2 410	2 358	2 435
Resultat efter finansiella poster, tkr	215	79	245	427	434
Soliditet, %	33	32	32	32	29

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. *Nyckeltalet har inte beräknats för 2019-2021.*

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. *Nyckeltalet har inte beräknats för 2019-2021.*

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	855 047	0	0	873 994
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 800 000	0	0	1 800 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 656 343	0	133 000	2 789 343
S:a bundet eget kapital, kr	5 311 390	0	133 000	5 463 337
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 849 891	79 446	-133 000	2 796 337
Årets resultat, kr	79 446	-79 446	214 997	214 997
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 929 337	0	81 997	3 011 334
S:a eget kapital, kr	8 240 727	0	214 997	8 474 671

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 133 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	2 929 337
Årets resultat, kr	214 997
Reservation till underhållsfond, kr	-133 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 011 334

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 011 334

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	2 509 852	2 394 464
Övriga rörelseintäkter	Not 3	80 742	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 590 594	2 394 464
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 237 284	-1 348 169
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-14 991
Övriga externa kostnader	Not 6	-132 201	-130 798
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-121 900	-108 295
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-546 771	-478 014
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-19 355	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 057 511	-2 080 267
RÖRELSERESULTAT		533 083	314 197
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		45 152	22 334
Räntekostnader och liknande resultatposter		-363 238	-257 085
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-318 086	-234 751
ÅRETS RESULTAT		214 997	79 446

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	20 369 465	18 969 768
Inventarier och installationer	Not 11	14 724	19 632
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>20 384 189</u>	<u>18 989 400</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 384 689</u>	<u>18 989 900</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		2 583 976	2 403 767
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	387 882	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	87 902	52 089
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 059 761</u>	<u>2 455 857</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	2 000 000	4 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 000 000</u>	<u>4 000 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 059 761</u>	<u>6 455 857</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>25 444 450</u>	<u>25 445 757</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	873 994	873 994
Upplåtelseavgifter	1 800 000	1 800 000
Fond för yttre underhåll	2 789 343	2 656 343
<i>Summa bundet eget kapital</i>	5 463 337	5 330 337
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 796 337	2 849 891
Årets resultat	214 997	79 446
<i>Summa fritt eget kapital</i>	3 011 334	2 929 337
Summa eget kapital	8 474 671	8 259 674
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 5 977 677	11 243 158
<i>Summa långfristiga skulder</i>	5 977 677	11 243 158
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	10 152 981	5 112 500
Leverantörsskulder	118 303	89 172
Aktuell skatteskuld	Not 17 6 952	7 518
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 5 057	65 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 708 808	668 300
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	10 992 102	5 942 925
Summa skulder	16 969 779	17 186 083
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	25 444 450	25 445 757

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	533 083	314 197
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	546 771	478 014
Utrangering	19 355	0
	<u>1 099 209</u>	<u>792 211</u>
Erhållen ränta	12 829	18 234
Erlagd ränta	-363 238	-273 801
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>748 800</u>	<u>536 644</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-391 371	42 707
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	8 696	87 899
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>366 124</u>	<u>667 250</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 960 915	-40 200
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-24 542
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 960 915</u>	<u>-64 742</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-225 000	-225 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-225 000</u>	<u>-225 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 819 791	377 508
Likvida medel vid årets början	6 403 767	6 026 259
Likvida medel vid årets slut	<u>4 583 976</u>	<u>6 403 767</u>
	-1 819 791	377 508

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 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

Oäkta bostadsföretag betalar inkomstskatt på överskott av näringsverksamhet.

Sedan tidigare år har dock föreningen ett skattemässigt underskott uppgående till 5 262 tkr.

2023-12-31 uppgår det skattemässiga underskottet till 4 933 tkr.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	1 032 696	978 660
Årsavgifter lokaler *	1 303 884	1 235 644
Årsavgiftsbortfall lokaler#	-214 728	-203 490
Hysesintäkt lokaler	440 172	414 860
Hysesrabatter	-76 000	-40 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 250	4 050
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 514	2 416
Övriga primära intäkter och ersättningar	16 064	2 324
	2 509 852	2 394 464
* Värme och vatten ingår i årsavgiften.		
# Bostadsrättslokal nr 26 hyrs ut i andra hand sedan maj 2021.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	80 742	0
	80 742	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-158 519	-202 976
El	-159 750	-299 113
Uppvärmning	-304 820	-269 233
Vatten	-91 387	-82 897
Renhållning	-57 253	-48 284
TV, bredband, iptelefoni	-30 196	-30 456
Obligatoriska besiktningar	-2 600	0
Serviceavtal	-27 796	-29 552
Hissar serviceavtal & besiktning	-13 618	-22 558
Fastighetsskötsel	-278 790	-257 112
Försäkringar	-20 352	-19 493
Fastighetsskatt	-83 378	-83 378
Övriga driftskostnader	-8 826	-3 117
	-1 237 284	-1 348 169
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	0	-14 991
	0	-14 991
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 473	-10 012
Övriga förvaltningskostnader	-81 324	-75 384
Kostnader överlåtelse och panter	-5 513	-3 624
Föreningsverksamhet	-424	-3 152
Kontorsutrustning och -material	-626	-1 668
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 975	-6 594
Konsulter	-3 450	0
Förbrukningsinventarier	-1 953	-9 343
Medlemsavgifter HSB	-14 212	-13 064
Stämma och styrelse	-3 252	-6 749
Kundförluster m m	0	-1 208
	-132 201	-130 798

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-38 449	-47 550
Löner för anställda	-704	-5 650
Vicevärdsarvode	-51 075	-31 515
Övriga arvoden	-3 000	0
Övriga personalkostnader	-1 474	-2 844
Revisionsarvode	-2 500	0
Sociala avgifter	-24 698	-20 736
	-121 900	-108 295
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-541 863	-473 104
Installationer och inventarier	-4 908	-4 910
	-546 771	-478 014
Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid utrangering av ursprunglig ventilation för lokaler.	-19 355	0
	-19 355	0

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2114

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

31 625 214

31 585 014

Årets försäljning, utträngning byggnad

-330 556

0

Årets investering byggnader

1 960 915

40 200

Ingående anskaffningsvärde mark

710 000

710 000

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

23 112

23 112

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**33 988 685****32 358 326****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-13 365 446

-12 892 342

Årets försäljning, utträngning byggnad

311 201

0

Årets avskrivningar byggnader

-541 863

-473 104

Ingående avskrivningar markanläggningar

-23 112

-23 112

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-13 619 220****-13 388 558****Utgående redovisat värde****20 369 465****18 969 768**

Redovisade värden byggnader

19 659 465

18 259 768

Redovisade värden mark

710 000

710 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1995	8 400 000	1 946 000	10 346 000	10 346 000
Lokaler	1995	4 713 000	521 000	5 234 000	5 234 000
		13 113 000	2 467 000	15 580 000	15 580 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

20 732 000

20 732 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**20 732 000****20 732 000****Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

49 329

24 787

Årets investeringar

0

24 542

Utgående anskaffningsvärden

49 329

49 329

Ingående avskrivningar

-29 697

-24 787

Årets avskrivningar

-4 908

-4 910

Utgående avskrivningar

-34 605

-29 697

Utgående redovisat värde**14 724****19 632**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500**

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	229 998	1
Mervärdeskatt	157 884	0
	387 882	1

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	22 245	20 352
Förutbetald kabel-TV och bredband	2 538	2 538
Upplupna ränteintäkter	41 456	9 133
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 663	20 066
	87 902	52 089

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån			0	4 000 000
Placering HSB 12 mån			2 000 000	0
			2 000 000	4 000 000

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,61%	2024-01-30	5 265 481	0
Stadshypotek AB		4,44%	2024-03-30	4 887 500	225 000
Stadshypotek AB		1,47%	2025-10-30	4 521 177	0
Stadshypotek AB		1,63%	2026-03-30	1 456 500	0
				16 130 658	225 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 977 677**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0
 Lån som ska konverteras inom ett år 10 152 981
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **10 152 981**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,43%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 900 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 15 005 658
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	6 950	7 514
Slutskatteskuld föregående år	2	4
	6 952	7 518

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	51 768
Personalens källskatt	874	8 798
Arbetsgivaravgifter	916	4 868
Övriga kortfristiga skulder	3 267	0
	5 057	65 434

	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	29 703	7 000
Upplupna sociala avgifter	6 237	2 199
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	48 329	80 155
Upplupna räntekostnader	25 206	25 206
Upplupen revision	10 300	9 700
Upplupen fastighetsförvaltning	19 256	18 605
Förutbetalda årsavgifter och hyror	569 777	525 435
	708 808	668 300

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Paul Karlsson

.....
Aster Boberg Menghestu

.....
Ingmar Aronsson

.....
Anna-Lisa Nilsson

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

Peter Fransson
Revisor vald av föreningsstämman

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Centrum i Lessebo , org.nr. 716404-0383

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Centrum i Lessebo för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Centrum i Lessebo för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Lessebo

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Fransson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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