



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Holländaren i Jönköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Holländaren i Jönköping

Org. nr. 769634-2547

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01-2023-12-31,
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 2019, med inflyttning under december 2019 – januari 2020 på fastigheten Rotundan 1 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus med 2 uppgångar med adresserna: Samsetgatan 35-37.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	14 st	2	rok	1 120 m ²
		32 st	3	rok	3 136 m ²
		16 st	4	rok	1 906 m ²
		<hr/>			
		62 st			6 162 m ²
Bilplats	Hyresrätt	71 st			
		71 st			
		<hr/>			
Totalt		124 st			6 162 m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Köpt in möbler och inrett övernattningslägenheten samt styrelserum. (2020)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Installation av laddstolpar för elbilar

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2023-09-21 enligt garantin.

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Nästa år planerar styrelsen för följande underhåll:

- Finns inget underhåll nästa år

Därefter kommande större underhåll:

- Finns inga större underhåll kommande åren

Aktiviteter

Glöggmingel 2023-12-18, ca 45 deltagare och grilldag 2023-05-14 ca 40 deltagare.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 13,2%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 15% fr o m 2024-01-01. Utöver detta tillkommer avgift för internetuppkoppling.

Uppllysning vid förlust

Årets förlust har uppstått genom ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter. Årets kassaflöde är dock positivt trots investering i laddstolpar.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Fastighetsförvaltning Göta AB
- Tekniskt- samt lokalvårdsavtal med HSB Fastighetsförvaltning Göta AB
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar
- Kabel-TV hos Tele2

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta. Bostadsrättsföreningen har under året erhållit elstöd.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 100 (102) medlemmar, varav 63 (63) röstberättigade och där HSB Göta utgör en av dessa. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 4 (5) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Per Lundgren	ordförande
Susanne Eklund	sekreterare
Mats Gustafsson	ledamot
Adam Nilsson	ledamot
Mia Lindblad	HSB-ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per Lundgren, Mats Gustafsson och Adam Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per Lundgren, Mats Gustafsson, Adam Nilsson och Susanne Eklund två i förening.

Revisor har varit Helena Hesselbo och suppleant Margareta Sterndalen, valda av föreningen, samt BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma var Per Lundgren med Mats Gustafsson som suppleant.

Valberedning har varit Karin Hagenlund (sammankallande) och Maj-Lis Wahlström.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 299	3 822	3 820	3 713
Res. efter finansiella poster, tkr	-2 087	-2 132	-2 242	- 1 948
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	631	556	556	551
Skuldsättning kr/kvm	10 692			
Skuldsättning per kvm upplåten	10 692			
Sparande per kvm	137			
Räntekänslighet, %	16,9			
Energikostnad per kvm	105			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	90			

*) Nytt beräknings sätt fr o m år 2023 där *ex. IMD, förbrukningsavgifter* har inkluderats i årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	139 280 000	682 784	-4 821 244	-2 133 915
Resultatdisp enl stämma -22			<u>-2 133 915</u>	2 133 915
			-6 955 159	
Upplåtelser under året				
Vinstdisp enl. stämmobeslut				
Reservering till yttre fond -23		435 000	-435 000	
Ianspråkt. Från yttre fond -23		-13 619	13 619	
Årets resultat				-2 087 499
Belopp vid årets slut	139 280 000	1 104 165	-7 376 540	-2 087 499

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Ansamlad förlust	-7 376 540
Årets resultat	<u>-2 087 499</u>
	-9 464 039

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>-9 464 039</u>
	-9 464 039

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 104 165 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2023-01-01	2022-01-01
Resultaträkning		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 298 574	3 821 617
Summa rörelsens intäkter		4 298 574	3 821 617
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 634 975	-1 674 405
Periodiskt underhåll		-13 619	-72 800
Övriga externa kostnader	Not 3	-40 100	-35 350
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-93 774	-89 774
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-2 921 033	-2 921 033
Summa rörelsens kostnader		-4 703 501	-4 793 362
Rörelseresultat		-404 927	-971 745
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 696	2 692
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 706 268	-1 164 861
Summa finansiella poster		-1 682 572	-1 162 169
Resultat efter finansiella poster		-2 087 499	-2 133 915
Årets resultat		-2 087 499	-2 133 915
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-2 087 499	-2 133 915
Reservering till fond för yttre underhåll		-435 000	-300 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		13 619	72 800
Resultat efter fondförändring		-2 508 880	-2 361 115

Balansräkning			2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 11	Not 6	184 577 868	187 498 901
Mark			10 800 000	10 800 000
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 7	523 763	0
			<u>195 901 631</u>	<u>198 298 901</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>195 902 131</u>	<u>198 299 401</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			-865	4 229
Avräkningskonto HSB Göta			1 380 697	1 699 553
Övriga fordringar		Not 9	45 867	5 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	235 209	215 226
			<u>1 660 908</u>	<u>1 924 950</u>
Summa omsättningstillgångar			<u>1 660 908</u>	<u>1 924 950</u>
Summa tillgångar			<u>197 563 039</u>	<u>200 224 351</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	139 280 000	139 280 000
Fond för yttre underhåll	1 104 165	682 784
	<u>140 384 165</u>	<u>139 962 784</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-7 376 539	-4 821 243
Årets resultat	-2 087 499	-2 133 915
	<u>-9 464 038</u>	<u>-6 955 158</u>
Summa eget kapital	<u>130 920 127</u>	<u>133 007 626</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>43 606 400</u>	<u>43 922 720</u>
	43 606 400	43 922 720
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 22 277 680	22 435 840
Leverantörsskulder	293 085	357 073
Övriga skulder	Not 12 10 412	468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 <u>455 335</u>	<u>500 624</u>
	23 036 512	23 294 005
Summa skulder	<u>66 642 912</u>	<u>67 216 725</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>197 563 039</u>	<u>200 224 351</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 087 499	-2 133 915
Avskrivningar	2 921 033	2 921 033
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	833 534	787 118
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-54 814	70 014
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-99 333	-256 942
Kassaflöde från löpande verksamhet	679 387	600 190
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter		0
Investeringar i markanläggningar	-523 763	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-523 763	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-474 480	-474 480
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-474 480	-474 480
Årets kassaflöde	-318 856	125 711
Likvida medel vid årets början *)	1 699 553	1 573 842
Likvida medel vid årets slut *)	1 380 697	1 699 553

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,5

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).

Noter	2023-01-01	2022-01-01	
	2023-12-31	2022-12-31	
Uppskattningar och bedömningar			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	3 879 080	3 421 813
	Hyrer	256 800	266 607
	Elintäkter	10 806	26 801
	Övriga intäkter	152 088	106 396
	Bruttoomsättning	4 298 774	3 821 617
	Hysesbortfall	-200	0
		4 298 574	3 821 617
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	433 681	411 171
	Reparationer	51 225	61 022
	El	199 951	250 952
	Uppvärmning	280 212	287 327
	Vatten	164 182	158 737
	Sophämtning	154 550	147 637
	Kabel-TV, internet	103 322	101 864
	Övriga avgifter	78 979	74 892
	Förvaltningsarvoden	137 130	130 173
	Övriga driftskostnader	31 742	50 632
		1 634 975	1 674 405
0	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	13 619	72 800
		13 619	72 800
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	16 000	11 250
	Medlemsavgifter	24 100	24 100
		40 100	35 350
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	70 000	70 000
	Revisorsarvode	2 000	-2 000
	Sociala kostnader	21 774	21 774
	Totalt	93 774	89 774
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	2 921 033	2 921 033
		2 921 033	2 921 033

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2139	2 139
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2020	2 020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	196 262 000	196 262 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 262 000	196 262 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 763 099	-5 842 066
Årets avskrivningar	-2 921 033	-2 921 033
Utgående avskrivningar	-11 684 132	-8 763 099
Utgående bokfört värde	184 577 868	187 498 901
Taxeringsvärde för Rotundan 1 i Jönköping		
Byggnad - bostäder	148 000 000	148 000 000
	148 000 000	148 000 000
Mark - bostäder	37 000 000	37 000 000
	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde totalt	185 000 000	185 000 000
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investering (laddboxar)	523 763	0
Utgående anskaffningsvärde	523 763	0
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 9 Övriga fordringar		
Skattekonto	41 187	1 262
Övriga fordringar	4 680	4 680
	45 867	5 942
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	235 209	215 226
	235 209	215 226

Noter		2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Skulder till kreditinstitut			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum
SE-Banken Bolån	43786628	1,94%	2024-12-28
Stadshypotek AB	821275	4,04%	2025-12-30
Stadshypotek AB	916933	3,18%	2026-12-30
		Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
		21 961 360	21 961 360
		21 961 360	158 160
		21 961 360	158 160
		65 884 080	22 277 680
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			43 606 400
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			63 511 680
Kortfristig del av långfristig skuld		22 277 680	22 435 840
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 474 480 kr			
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut			
Uttagna pantbrev i fastighet		67 782 000	67 782 000
Not 12 Övriga kortfristiga skulder			
Mervärdesskatt		2 709	0
Övriga kortfristiga skulder		7 703	468
		10 412	468
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Upplupna räntekostnader		4 341	9 486
Övriga upplupna kostnader		94 372	117 821
Förutbetalda hyror och avgifter		356 622	373 317
		455 335	500 624

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping

Adam Nilsson

Susanne Eklund

Mats Gustafsson

Mia Lindblad

Per Lundgren
Ordförande**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**

Helena Hesselbo

Malin Johannesson

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Holländaren i Jönköping, org.nr. 769634-2547

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Holländaren i Jönköping 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 revisionsssed 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 uppger, 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 revisionsssed 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 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. 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 Holländaren i Jönköping 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 revisionsssed 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Jönköping

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Helena Hesselbom
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

PER LUNDGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 08:55:30



MATS GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 09:42:30



ADAM NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 11:07:01



MIA LINDBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 20:53:26



SUSANNE EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 12:21:23



HELENA HESSELBO

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 13:11:31



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 14:02:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

HELENA HESSELBO

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 13:13:32



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 14:02:21



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.