



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Hovslagaren i Mölndal

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hovslagaren i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet.

Bostadsrättsföreningen ska i all sin verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnad

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stallbacken 16. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget If.

Byggnadsår 2017

Föreningens byggnad består av 2 byggnader med totalt 62 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 35 st garageplatser, 4 st mc-platser och 26 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 4 241 kvm. Föreningens garage är taxerat som lokal från 2021.

Lägenhetsfördelning:

9 st	1 rum och kök
15 st	2 rum och kök
24 st	3 rum och kök
2 st	3,5 rum och kök
12 st	4 rum och kök

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med HSB Mölndal om ekonomisk/administrativ förvaltning, fastighetsskötsel samt den tekniska förvaltningen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

På grund av rådande ekonomiska omständigheter har fokus varit att hålla nere kostnader för föreningen, styrelsen har valt att inte ta några nya större kostnader.

Vi har haft en grillträff med ansiktsmålning för barnen.

Vi har haft ett uppskattat julfika/ekonomimingel för medlemmarna där vi informerade om de höjningar som vi har gjort och samt pratade om vår ekonomi.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna.

Under de närmaste fem åren är underhållsbeloppet 96 846 kr/år för OVK besiktning, rensning kanaler 2026, målningsarbeten, målning av sittmöbler, byte av sand i sandlåda samt besiktning enligt vår underhållsplan.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2024 höjdes med 10%.

Årsavgift 2023: 854 kr per kvm.

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift för bostad erläggs ej under de första femton åren från nybyggnadsåret. Fastighetsskatt för lokal erläggs med 1% av taxeringsvärdet och uppgår till 22 070 kr.

Taxeringsvärde framgår av not.

Budget för år 2024

Budgeten visar på ett resultat på -1 889 668 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 113 000 kr och avlyft med 74 000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-10-05.

Uppdaterade stadgar till Normalstadgar 2023 för HSB Bostadsrättsförening beslutade vid ordinarie årsstämma samt extrastämma 2023-09-14 har registrerats hos Bolagsverket 2024-01-03.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-05-23. I stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 94 (97) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	62
Samägare	31
HSB Mölndal	1

Under året har 10 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n.1 433 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 573 kr.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en tvättstuga som är utrustad med en tvättmaskin samt en torktumlare.

Ett torkskåp finns.

Gästlägenhet med två övernattningsplatser och kokmöjligheter finns att nyttja för föreningens medlemmar, max 3 dygn vid varje hyrtillfälle. Plats och porslin för 6 personer, lägenheten finns att boka i bokningssystemet. Gästlägenheten används även som styrelserum.

I fastigheten finns ett bokningsbart spa med bubbelpool med dusch och omklädning, samt en stor allmän terrass.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Hovslagaren är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser och ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Nyhets/-informationsbrev

Distribueringen av vårt Informationsblad, Hovslagar-Nytt och all övrig information har under året ändrats från att delas ut i pappersform till att visas på 4 skärmar i entréerna. Samt i pappersformat i hissar miljörum. Och på BRF Hovslagarens hemsida och på Facebookgruppen Hovslagaren Stallbacken.

Mer information om föreningen får du på vår hemsida som du når på

<https://www.hsb.se/molndal/brf/hovslagaren/nyheter2/>

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman 2023-05-23 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jonas Hansson	Ledamot	Ordförande
Linnea Karlsson	Ledamot	Vice ordförande
Katarina Sandrén	Ledamot	Sekreterare
Viktor Berggren	Ledamot	
Camilla Sundin	Ledamot	HSB Mölndal
Ann-Kristin Sandblom	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Katarina Sandrén och Ann-Kristin Sandblom.
- Föreningens firma tecknas av Jonas Hansson, Linnea Karlsson samt Viktor Berggren, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden inklusive det konstituerande mötet och extrastämma för att anta HSB Normalstadgar 2023.
- Arvode till styrelsen beslutades av stämman enligt följande: ett och ett halvt inkomstbasbelopp (111 450 kr 2023) att fördelas inom styrelsen.
- Arvode till internrevisor och revisorssuppleant 5 000 kr.
- Arvode till valberedningen 2 500 kr per ledamot.
- Arvode till underhållsansvarig för Spaavdelningen 15 000 kr.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget If.
- Styrelsen kan kontaktas genom mail till brfhovslagarenmolndal@gmail.com.

Revisorer

Revisorer har varit Jan-Olof Eriksson och Mikael Kjellberg som revisorssuppleant, valda av föreningen samt revisor från Borevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Jonas Hansson med Linnea Karlsson som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Gunilla Ackeskog samt Jan-Olof Eriksson.

Flerårsöversikt (kr)	2023	2022	2021	2020
Sparande per kvm	83	0	0	0
Skuldsättning per kvm	11 144	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 950	0	0	0
Räntekänslighet (%)	16	0	0	0
Energikostnad per kvm	160	0	0	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	854	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85	0	0	0
Nettoomsättning	4 149 657	3 900 513	3 896 377	3 853 501
Resultat efter finansiella poster	-1 913 738	-1 636 464	-1 608 175	-1 616 095
Soliditet (%)	68	68	68	68
Fond för yttre underhåll	1 128 186	1 015 186	858 186	914 540
Fastighetens belåningsgrad (%)	42	42	65	66
Taxeringsvärde (Tkr)	142 207	142 207	93 000	93 000

Nyckeltalsdefinitioner

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande per kvm visar justerat resultat i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Justerat resultat beräknas enligt följande. Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

Skuldsättning per kvm anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med enbart bostadsrätt.

Räntekänslighet visar effekten på årsavgiften vid en höjning av genomsnittlig ränta.

Energikostnad per kvm anger kostnader för värme, el och vatten i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Fastighetens belåningsgrad anger summan fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet förklaras framför allt av de höga avskrivningarna, som är -2 499 355 kr. Dessa höga avskrivningar täcks inte helt upp av årsavgifter och detta medför att ett planerat underskott uppstår. Styrelsen anser att kassaflödet trots detta är tillräckligt då avskrivningar inte påverkar bostadsrättsföreningens likviditet. Även högre kostnader än väntat för reparationer och energi har påverkat resultatet negativt. Detta har styrelsen tagit höjd för i budgeten för 2024 och bevakar kostnadsutvecklingen framåt. För ytterligare information se kassaflödesanalysen.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
	105 237 000	33 358 000	1 015 186	-8 557 181	-1 636 464	129 416 541
Reservering till yttre fond			113 000	-113 000		0
Disposition av föregående års resultat				-1 636 464	1 636 464	0
					-1 913 738	-1 913 738
Belopp vid årets utgång	105 237 000	33 358 000	1 128 186	-10 306 645	-1 913 738	127 502 803

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 306 645
årets förlust	-1 913 738
	-12 220 383

behandlas så att i ny räkning överföres	-12 220 383
	-12 220 383

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 149 657	3 900 513
Övriga intäkter	3	175 068	23 634
		4 324 725	3 924 147
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-2 498 037	-2 089 149
Övriga kostnader		-4 462	0
Personalkostnader	5	-179 322	-162 637
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-2 499 355	-2 499 355
		-5 181 176	-4 751 141
Rörelseresultat		-856 451	-826 994
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		23 797	4 282
Räntekostnader		-1 081 084	-813 752
		-1 057 287	-809 470
Resultat efter finansiella poster		-1 913 738	-1 636 464
Årets resultat		-1 913 738	-1 636 464

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 11	183 932 540	186 431 895
		183 932 540	186 431 895
Summa anläggningstillgångar		183 932 540	186 431 895
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		9 878	1 208
Övriga fordringar	7	2 741 848	2 644 338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	58 122	61 502
		2 809 848	2 707 048
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	9	1 000 000	1 000 000
		1 000 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		3 809 848	3 707 048
SUMMA TILLGÅNGAR		187 742 388	190 138 943

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		138 595 000	138 595 000
Fond för yttre underhåll		1 128 186	1 015 186
		139 723 186	139 610 186
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 306 645	-8 557 181
Årets resultat		-1 913 738	-1 636 464
		-12 220 383	-10 193 645
Summa eget kapital		127 502 803	129 416 541
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	43 022 250	44 372 250
Summa långfristiga skulder		43 022 250	44 372 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	16 140 750	15 390 750
Leverantörsskulder		284 569	202 174
Skatteskulder		44 140	22 070
Övriga kortfristiga skulder	12	7 874	8 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	740 002	726 473
Summa kortfristiga skulder		17 217 335	16 350 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		187 742 388	190 138 943

Kassaflödesanalys	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 913 738	-1 636 464
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 499 355	2 499 355
Betald skatt		-101 888	22 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		483 729	884 961
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-8 670	2 680
Förändring av kortfristiga fordringar		3 380	-6 900
Förändring av leverantörsskulder		82 395	-11 632
Förändring av kortfristiga skulder		12 718	12 648
Kassaflöde från den löpande verksamheten		573 552	881 757
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-59 884
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-59 884
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-600 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-600 000	-600 000
Årets kassaflöde		-26 448	221 873
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 644 310	3 422 437
Likvida medel vid årets slut		3 617 862	3 644 310

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Hovslagarens årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt (BFNAR 2023:1) Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Årsredovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när byggnaden tas i bruk

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	
-Stomme, inre underhåll	120 år
-Stammar, fasad fönster, trapphus	50 år
-El, tak	40 år
-Ventilation, hiss	25 år
-Styr- och reglerteknik	15 år
Markanläggningar	20 år
Installationer	10 år

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Långfristiga skulder

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.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten via s.k. bolagspaketering vilket inneburit att det uppstår en latent skatteskuld på 31 690 tkr x 21,4% = 6 782 tkr. Skatteskulden utlöses vid försäljning av fastigheten. Då det är styrelsens bedömning att innehavet är evigt värderas skulden till 0 kronor.

Föreningens fond för yttre underhåll

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

Antalet anställda

Föreningen har under året inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 143 904	2 965 920
Hysesintäkter p-platser	130 197	132 843
Hysesintäkter garage	337 600	334 300
Vatten- och eldebitering	361 704	292 948
Bredbandsabonnemang	154 752	154 752
Gemensamhetslokal	21 200	13 600
Gästrum/Övernattningsrum	300	6 150
	4 149 657	3 900 513

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Vidarefakturerade kostnader	144 430	0
Övriga sidointäkter	30 638	23 634
	175 068	23 634

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Reparationer	344 520	178 409
Uppvärmning	299 191	288 571
El	416 525	311 362
Vatten och renhållning	323 011	271 662
Försäkringar	56 281	52 499
Kabeltv/Bredband	165 540	165 540
Förbrukningsinventarier	13 053	17 640
Hissbesiktning/Serviceavtal	148 831	143 718
Fastighetsskötsel	64 956	50 924
Förvaltningsavtal	513 680	493 853
Revisionsarvoden	7 074	26 551
Medlemsavgift HSB	24 600	24 600
Övrigt	61 830	41 750
OVK	36 875	0
Fastighetsskatt	22 070	22 070
	2 498 037	2 089 149

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	121 450	116 500
Ersättningar till övriga förtroendevalda	15 000	10 000
	136 450	126 500

Sociala kostnader

Sociala avgifter enligt lag och avtal	42 872	36 137
	42 872	36 137
	179 322	162 637

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	201 314 707	201 254 823
Nyanskaffning		59 884
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	201 314 707	201 314 707
Ingående avskrivningar	-14 882 812	-12 383 457
Årets avskrivningar	-2 499 355	-2 499 355
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 382 167	-14 882 812
Utgående redovisat värde	183 932 540	186 431 895
Taxeringsvärden byggnader	107 207 000	107 207 000
Taxeringsvärden mark	35 000 000	35 000 000
	142 207 000	142 207 000

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 35 000 000

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto HSB Mölndal	2 617 862	2 644 310
Skattekonto	123 986	28
	2 741 848	2 644 338

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	14 320	13 322
Telenor	41 385	41 385
Ränteintäkt bunden inlåning	2 417	604
Anticimex	0	6 191
	58 122	61 502

Not 9 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
6 månaders bunden inlåning HSB Mölndal	1 000 000	1 000 000
	1 000 000	1 000 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	2,10	2025-06-30	13 290 750	13 290 750
Handelsbanken	4,28	2027-09-30	14 790 750	15 390 750
Handelsbanken	0,84	2026-06-30	15 540 750	15 540 750
Handelsbanken	0,85	2024-06-30	15 540 750	15 540 750
			59 163 000	59 763 000
Kortfristig del av långfristig skuld			16 140 750	15 390 750

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 56 163 000 kr. Planenlig amortering uppgår till 600 000 kr/ år.

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut	62 163 000	62 163 000
	62 163 000	62 163 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Moms	7 874	8 685
	7 874	8 685

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
El	48 895	31 583
Fjärrvärme	40 689	43 145
Arvode	126 500	126 500
Sociala avgifter arvode	50 702	45 172
Räntor	90 921	90 291
Förskottsbetalda avgifter och hyror	348 479	373 856
Revisionsarvode	12 000	15 926
Fastighetskötsel	10 775	0
Snöröjning	11 041	0
	740 002	726 473

Årsredovisningen är signerad digitalt.

Mölndal

Jonas Hansson

Linnea Karlsson

Katarina Sandrén

Viktor Berggren

Camilla Sundin

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

Borevision AB

Jan-Olof Eriksson
Av föreningen vald revisor

Jesper Andreasson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hovslagaren i Mölndal, org.nr. 716444-6549

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hovslagaren i Mölndal 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 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 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 Hovslagaren i Mölndal 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 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 revisionsssed 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 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.

Mölndal

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan-Olof Eriksson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB:s Brf Hovslagaren i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONAS HANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 20:41:41



CAMILLA SUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 10:19:25



LINNÉA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 22:41:51



VIKTOR BERGGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 19:34:21



KATARINA SANDRÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 11:17:31



JAN OLOF ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 09:46:58



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 15:07:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB:s Brf Hovslagaren i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN OLOF ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 09:38:44



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 15:07:26





ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Hovslagaren

MEDLEM I HSB



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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

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

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 står något i årsredovisningen.

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.