



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Söder i Eslöv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Söder i Eslöv med säte i ESLÖV org.nr. 742000-0791 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eslöv kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svarvaren 9	1945-01-01	1946

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	116
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1764
Totalt 34 objekt		1880

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 3 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Johan Ingvarsson	Ordförande	2020-06-11
Lena Nilsson	Ledamot	2020-04-01
Emil Nilsson	Ledamot	2022-06-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Lena Nilsson, Emil Nilsson och Johan Ingvarsson.



Revisorer har varit: Mohammad Reza Ramezani vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 3 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.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-03-17.

Föreningen har under 2023 investerat i en ventilationsombyggnad i fastigheten.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2005	Stammar
2012	Värmesystemet
2017	Balkongombyggnad, utbyggnad och inglasning
2023	Ventilationsombyggnad

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	220	256	154	189	185
Skuldsättning, kr/kvm	6 965	5 076	5 195	5 299	5 364
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 423	5 409	5 536	5 647	5 716
Räntekänslighet, %	7	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	273	233	259	215	212
Årsavgifter, kr/kvm	1 036	987	852	835	827
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	99	98	88
Totala intäkter, kr/kvm	988	930	858	852	945
Nettoomsättning, tkr	1 835	1 746	1 608	1 600	1 582
Resultat efter finansiella poster, tkr	161	230	51	99	118
Soliditet, %	10	12	11	11	10

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	30 215	0	0	30 215
Underhållsfond, kr	1 188 866	0	52 000	1 240 866
S:a bundet eget kapital, kr	1 219 081	0	52 000	1 271 081
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	65 390	229 842	-52 000	243 232
Årets resultat, kr	229 842	-229 842	160 621	160 621
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	295 232	0	108 621	403 853
S:a eget kapital, kr	1 514 313	0	160 621	1 674 934

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 52 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	295 232
Årets resultat, kr	160 621
Reservation till underhållsfond, kr	-52 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	403 853

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	403 853
------------------------------------	----------------

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	1 834 804	1 745 549
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 410	2 854
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 857 214	1 748 403
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 183 705	-1 027 172
Övriga externa kostnader	Not 5	-31 227	-41 220
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-31 693	-35 110
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-252 246	-252 254
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 498 871	-1 355 755
RÖRELSERESULTAT		358 343	392 648
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		20 549	7 520
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 271	-170 326
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-197 722	-162 806
ÅRETS RESULTAT		160 621	229 842

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	9 011 732	9 242 466
Inventarier och installationer	Not 9	164 916	186 427
Pågående nyanläggningar	Not 10	5 168 669	280 000
Summa materiella anläggningstillgångar		14 345 316	9 708 893
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		14 345 816	9 709 393
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 043	0
Avräkningskonto HSB		37 606	14 019
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	10 303	12 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	19 460	21 947
Summa kortfristiga fordringar		70 412	48 095
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	1 100 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 100 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	1 686 171	483 058
Summa kassa och bank		1 686 171	483 058
Summa omsättningstillgångar		1 756 583	1 631 153
SUMMA TILLGÅNGAR		16 102 399	11 340 546

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 215	30 215
Fond för yttre underhåll		1 240 866	1 188 866
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 271 081</u>	<u>1 219 081</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		243 232	65 390
Årets resultat		160 621	229 842
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>403 853</u>	<u>295 232</u>
Summa eget kapital		<u>1 674 935</u>	<u>1 514 313</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	11 397 165	8 139 007
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>11 397 165</u>	<u>8 139 007</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 697 472	1 403 005
Medlemmarnas inre fond	Not 17	27 902	27 902
Leverantörsskulder		1 068 151	50 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	236 775	205 514
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 030 300</u>	<u>1 687 226</u>
Summa skulder		<u>14 427 465</u>	<u>9 826 233</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>16 102 399</u>	<u>11 340 546</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	358 343	392 648
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	252 246	252 254
	<u>610 589</u>	<u>644 902</u>
Erhållen ränta	23 849	5 595
Erlagd ränta	-213 168	-170 441
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>421 270</u>	<u>480 056</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 030	18 214
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 043 504	-61 279
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 462 744	436 991
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-4 888 669	-221 906
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-4 888 669	-221 906
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	3 552 625	-223 750
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	3 552 625	-223 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	126 700	-8 665
Likvida medel vid årets början	1 597 077	1 605 742
Likvida medel vid årets slut	<u>1 723 777</u>	<u>1 597 077</u>
	126 700	-8 665

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 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

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningen har inget taxerat underskott.

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*	1 827 756	1 740 732
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 048	4 817
	<u>1 834 804</u>	<u>1 745 549</u>
*Ingår el, värme, vatten, bredband och Kabel-Tv.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
El-stöd	16 562	0
Länsförsäkringar återbäring	2 805	0
Övrigt	3 043	2 854
	<u>22 410</u>	<u>2 854</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-70 403	-26 695
El	-95 529	-51 213
Uppvärmning	-287 874	-289 501
Vatten	-130 507	-98 157
Renhållning	-61 033	-55 369
TV, bredband, iptelefoni	-56 493	-54 629
Förvaltningskostnader	-380 416	-368 755
Försäkringar	-21 206	-19 445
Fastighetsskatt	-49 000	-46 900
Övriga driftskostnader	-31 244	-16 508
	<u>-1 183 705</u>	<u>-1 027 172</u>
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 000	-10 704
Övriga förvaltningskostnader	-1 179	-2 400
Kostnader överlåtelse och panter	-7 556	-10 793
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-298
Medlemsavgifter HSB	-10 000	-10 000
Stämman och styrelse	-492	-7 025
	<u>-31 227</u>	<u>-41 220</u>
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-21 000	-24 200
Övriga arvoden	-600	0
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-7 093	-7 910
	<u>-31 693</u>	<u>-35 110</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-230 734	-230 734
Installationer och inventarier	-21 512	-21 520
	<u>-252 246</u>	<u>-252 254</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2078

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 107 747	13 107 747
Ingående anskaffningsvärde mark	29 000	29 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 136 747	13 136 747

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 894 281	-3 663 548
Årets avskrivningar byggnader	-230 734	-230 734
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 125 015	-3 894 281

Utgående redovisat värde**9 011 732 9 242 466**

Redovisade värden byggnader

8 982 732 9 213 466

Redovisade värden mark

29 000 29 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1959	14 600 000	6 600 000	21 200 000	21 200 000
Lokaler	1959	133 000	0	133 000	133 000
		14 733 000	6 600 000	21 333 000	21 333 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 230 875	10 466 875
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	13 230 875	10 466 875

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	262 218	262 218
Utgående anskaffningsvärden	262 218	262 218

Ingående avskrivningar

-75 791 -54 271

Årets avskrivningar

-21 512 -21 520

Utgående avskrivningar

-97 302 -75 791

Utgående redovisat värde**164 916 186 427**

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	280 000	58 094
Årets Investering	4 888 669	221 906
Utgående värde pågående nyanläggningar	5 168 669	280 000

Pågående nyanläggningar avser ombyggnad av ventilationssystemet och planeras vara klart våren 2024.

Total kostnad för ventilationen beräknas till cirka 5,5 Mkr, med avskrivningstid till 25 år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

2023-12-31 2022-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	1 740	1 466
Övrig skattefordran	8 563	10 663
	10 303	12 129

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	5 424	4 933
Förutbetald kabel-TV och bredband	14 036	13 714
Upplupna ränteintäkter	0	3 300
	19 460	21 947

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	1 100 000
			0	1 100 000

Not 15 BANK

Sparbanken Skåne	1 686 171	483 058
	1 686 171	483 058

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteförändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB		4,20%	2028-08-10	2 468 750	62 500
Sparbanken Skåne AB		4,35%	2026-12-30	1 291 875	32 500
Sparbanken Skåne AB		1,23%	2026-02-10	2 862 500	50 000
Stadshypotek AB		3,78%	2027-12-31	1 033 650	25 000
Stadshypotek AB		1,34%	2025-09-30	1 139 390	25 000
Stadshypotek AB		1,39%	2024-12-30	971 022	25 000
Stadshypotek AB		1,27%	2024-10-30	307 095	10 000
Stadshypotek AB		2,87%	2027-03-30	2 859 000	63 000
Stadshypotek AB		4,95%	2024-04-30	161 355	10 000
				13 094 637	303 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **11 397 165**

Nästa års amortering av långfristig skuld 258 000

Lån som ska konverteras inom ett år 1 439 472

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 697 472**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,55%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 212 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 11 579 637

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	27 902	27 902
	27 902	27 902

2023-12-31

2022-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	66 810	47 144
Upplupna räntekostnader	9 576	4 473
Upplupen revision	11 500	10 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	148 889	143 397
	<u>236 775</u>	<u>205 514</u>

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Emil Nilsson

.....
Johan Ingvarsson

.....
Lena Nilsson

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

Mohammad Reza Ramezani
Revisor vald av föreningsstämman

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Söder i Eslöv, org.nr. 742000-0791

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Söder i Eslöv 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 prövar 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.

Karlshamn

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mohammad Reza Ramezani
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

JOHAN INGVARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 11:01:21



EMIL NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 07:11:20



LENA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 08:40:31



MOHAMMAD REZA RAMEZANI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 14:08:42



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 18:53:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MOHAMMAD REZA RAMEZANI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 12:34:18



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 18:53:29



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.