



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsföreningen Hemryd 3 i
Ulricehamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Hemryd 3 i Ulricehamn

Org. nr 765500-0441

Styrelsen har upprättat 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 Ulricehamn.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes året 1958 på fastigheten i Bergryd 8 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Hemrydsgatan 10 A-D i Ulricehamn.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	12 st	2	rok	640,8 m ²
		12 st	3	rok	802,8 m ²
		24 st			1 443,6 m ²
Garage	Hyresrätt	8 st			
		18 st			
P-platser	Hyresrätt	26 st			0,0 m ²
Totalt		50 st			1 443,6 m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen gjort följande större underhåll:

- Laddstolpar
- Relining
- Simsmålning undersidan av balkonger

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder:

- Målning av räcken
- Se över all ytter ingångar
- torkrumsutrustning.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 5%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 11% fr o m 2024-01-01.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, Pranee städservice
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits återbäring från HSB Göta. Bostadsrättsföreningen har under året erhållit bidrag från Naturvårdsverket.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 26 (27) medlemmar varav 26 (27) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 2 (5) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Ida Hilmersson	ordförande
Fredrik Josefsson	ledamot
Andreas Benning	ledamot
Christoffer Hilmersson	ledamot, sekreterare
Andreas Gustafsson	ledamot
Per Neugebauer	HSB-ledamot,
Henrik Wick	Ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma. Henrik Wick, Ida Hilmersson och Fredrik Josefsson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ida Hilmersson och Fredrik Josefsson två i förening.

Vicevärd har varit styrelsen.

Revisor har varit Ann Hidgård valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Christian Erfass.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 216	1 153	1 138	1 119	1 112
Resultat efter finansiella poster, tkr	107	328	284	199	104
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	797	759	754	737	737
Skuldsättning per kvm	1 395				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 395				
Sparande per kvm	323				
Räntekänslighet, %	1,7				
Energikostnad per kvm	209				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	95				

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 686	2 569 871	494 250	328 446
Vinstdisp enl. stämmobeslut -22			328 446	-328 446
			822 696	
Reservering till yttre underhållsfond -23		200 000	-200 000	
Ianspråkt. från yttre underhållsfond -23		-147 061	147 061	
Årets resultat				106 972
Belopp vid årets slut	52 686	2 622 810	769 757	106 972

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	822 696
Avsättning till underhållsfond enl. budget	-200 000
Ianspråk av underhållsfond motsvarande årets kostnad	147 061
Årets resultat	106 972
	<u>876 729</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>876 729</u>
	876 729

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 622 810 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	1 215 774	1 153 373
Summa rörelsens intäkter		<u>1 215 774</u>	<u>1 153 373</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-648 175	-588 628
Periodiskt underhåll		-147 061	-16 399
Övriga externa kostnader	Not 3	-25 500	-23 400
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-49 283	-19 416
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-212 429	-159 816
Summa rörelsens kostnader		<u>-1 082 448</u>	<u>-807 659</u>
Rörelseresultat		133 326	345 715
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 412	-17 269
Summa finansiella poster		<u>-26 354</u>	<u>-17 269</u>
Resultat efter finansiella poster		106 972	328 446
Årets resultat		106 972	328 446
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		106 972	328 446
Reservering till fond för yttre underhåll		-200 000	-334 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		147 061	16 399
Resultat efter fondförändring		54 033	10 845

			2023-01-01	2022-01-01
Balansräkning			2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 11	Not 6	4 684 571	4 101 267
Mark			114 274	114 274
Markanläggningar		Not 7	639 728	656 269
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	0	10 541
			<u>5 438 573</u>	<u>4 882 351</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			5 439 073	4 882 851
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			-3 112	-3 112
Avräkningskonto HSB Göta			2 296	1 663
Övriga fordringar		Not 10	212	183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			18 516	17 282
			<u>17 912</u>	<u>16 016</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton			354 131	932 970
			<u>354 131</u>	<u>932 970</u>
Summa omsättningstillgångar			372 043	948 987
Summa tillgångar			5 811 116	5 831 838

		2023-01-01	2022-01-01
Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 686	52 686
Fond för yttre underhåll		2 622 810	2 569 871
		<u>2 675 496</u>	<u>2 622 557</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		769 757	494 250
Årets resultat		106 972	328 446
		<u>876 729</u>	<u>822 696</u>
Summa eget kapital		3 552 225	3 445 253
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	1 029 133	2 013 533
		<u>1 029 133</u>	<u>2 013 533</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	984 400	117 204
Leverantörsskulder		67 038	59 034
Skatteskulder		3 563	1 883
Fond för inre underhåll		32 295	32 295
Övriga skulder	Not 12	2 218	14 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	140 244	147 916
		<u>1 229 758</u>	<u>373 052</u>
Summa skulder		2 258 891	2 386 585
Summa eget kapital och skulder		5 811 116	5 831 838

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	106 972	328 446
Avskrivningar	212 429	159 816
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>319 401</u>	<u>488 262</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 263	1 497
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-10 490	-31 742
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>307 648</u>	<u>458 017</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-748 651	0
Investeringar i markanläggningar	-20 000	-319 363
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-768 651</u>	<u>-319 363</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-117 204	-117 204
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-117 204</u>	<u>-117 204</u>
Årets kassaflöde	-578 207	21 450
Likvida medel vid årets början *)	934 634	913 184
Likvida medel vid årets slut *)	356 427	934 634

*) 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	2,1
Markanläggning	5,0

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.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
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.		
Eventualförpliktelser		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
Uppskattningar och bedömningar		
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
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	1 150 920	1 096 020
Hyror	55 000	46 394
Övriga intäkter	10 254	11 759
Bruttoomsättning	1 216 174	1 154 173
Hyresbortfall	-400	-800
	1 215 774	1 153 373
Not 2		
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	63 362	49 531
Reparationer	99 057	48 991
El	32 051	22 601
Uppvärmning	224 259	208 985
Vatten	45 383	51 739
Sophämtning	34 823	62 058
Övriga avgifter	15 833	14 660
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	38 136	36 455
Förvaltningsarvoden	57 594	55 551
Övriga driftskostnader	37 677	38 057
	648 175	588 628
Not 3		
Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	12 800	10 700
Medlemsavgifter	12 700	12 700
	25 500	23 400

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4		
Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	36 000	11 834
Revisorsarvode	1 500	1 250
Löner och andra ersättningar	0	1 790
Sociala kostnader	11 783	4 542
	49 283	19 416
Not 5		
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	175 888	125 275
Markanläggningar	36 541	34 541
	212 429	159 816

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2077	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1958	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	5 861 508	5 861 508
Årets investeringar	759 192	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>6 620 700</u>	<u>5 861 508</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 760 241	-1 634 966
Årets avskrivningar	-175 888	-125 275
Utgående avskrivningar	<u>-1 936 129</u>	<u>-1 760 241</u>
Utgående bokfört värde	4 684 571	4 101 267
Taxeringsvärde för Bergryd 8		
Byggnad - bostäder	<u>10 400 000</u>	<u>10 400 000</u>
	10 400 000	10 400 000
Mark - bostäder	<u>3 534 000</u>	<u>3 534 000</u>
	3 534 000	3 534 000
Taxeringsvärde totalt	13 934 000	13 934 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	690 810	179 462
Årets investeringar	20 000	690 810
Årets utrangeringar	0	-179 462
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>710 810</u>	<u>690 810</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-34 541	-179 462
Årets avskrivningar	-36 541	-34 541
Årets utrangeringar	0	179 462
Utgående avskrivningar	<u>-71 082</u>	<u>-34 541</u>
Bokfört värde	639 728	656 269
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	10 541	381 989
Årets investering	748 651	-371 448
Omfört till byggnad	-759 192	0
Utgående anskaffningsvärde	0	10 541
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	<u>212</u>	<u>183</u>
	212	183

Noter		2023-01-01	2022-01-01		
		2023-12-31	2022-12-31		
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort
Ulricehamn Sparbank	9855864212	1,44%	2025-05-10	1 079 133	50 004
Ulricehamn Sparbank	9854877421	1,08%	2024-05-10	934 400	67 200
				2 013 533	117 204
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 029 133
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					1 427 513
Kortfristig del av långfristig skuld				984 400	117 204
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till...				117 204	
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				4 000 000	4 000 000
Not 12 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				0	4 235
Arbetsgivaravgifter				1	4 542
Övriga kortfristiga skulder				2 217	5 943
				2 218	14 720
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Övriga upplupna kostnader				42 400	62 607
Förutbetalda hyror och avgifter				97 844	85 309
				140 244	147 916

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Ulricehamn

Andreas Benning

Andreas Gustafsson

Per Neugebauer

Christoffer Hilmersson

Fredrik Josefsson

Henrik Wick

Ida Hilmersson

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

Ann Hidgård

Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsföreningen Hemryd 3 i Ulricehamn, org.nr. 765500-0441

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Hemryd 3 i Ulricehamn 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. 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 Bostadsrättsföreningen Hemryd 3 i Ulricehamn 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.

Ulricehamn

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann Hildgård
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Hemryd 3 i Ulricehamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

IDA HILMERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 16:00:55



PER NEUGEBAUER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 16:00:54



FREDRIK JOSEFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 16:18:52



ANDREAS GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 21:49:17



CHRISTOFFER HILMERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 16:04:35



HENRIK WICK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 18:12:14



ANDREAS BENNING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 16:18:42



ANN HIDGÅRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 18:33:50



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 10:05:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Hemryd 3 i Ulricehamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN HIDGÅRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 18:37:09



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 10:05:50



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.