



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Gränslunden i Sjöbo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gränslunden i Sjöbo med säte i YSTAD org.nr. 748000-2018 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sjöbo kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Uven 11	1956-01-01	1960

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. 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
11	garageplatser	0
17	p-platser	0
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 900
Totalt 66 objekt		1 900

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 23 st 2 rok, 1 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Gisela Hofvander	Ordförande	2021-07-01	
Ulf Kurt Johansson	Ledamot	2021-07-01	2023-06-30
Gert Petersson	Ledamot	2019-02-27	
Mikael Bengtsson	Ledamot	2021-07-01	
Felicia Christensen	Ledamot	2022-08-30	2023-10-12
Victor Lindenbaum	Ledamot	2023-06-30	
Emma Lindenbaum	Ledamot	2023-06-30	

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Felicia Christensen har avgått från styrelsen den 2023-10-12. Ny Sekreterare Victor Lindenbaum.

Firman tecknas av 2 i styrelsen, Mikael Bengtsson, Victor Lindenbaum och Gisela Hofvander.

Revisorer har varit: Siv Håkansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-05. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-05.

Installation av ny ytterbelysning på baksidan(garagesidan) av huset.

2 st nya tvättmaskiner installerade.

1st digital bokningstavla till tvättstuga.

Nya armaturer installerade i pannrummet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2015	Stambyte och badrumsrenoveringar
2016	Takomläggning
2020	Rev föreningen ut en oljecistern och renoverade det gamla tankrummet.
2020	Måleriarbeten samt elinstallationer utfördes i källaren samt fiberanslutning installerades i föreningen.

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

Årtal	Ändamål
2025	Föreningen planerar el renovering av en del lägenheter.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	184	251	284	251	274
Skuldsättning, kr/kvm	4 840	4 980	4 326	3 909	4 020
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 840	4 980	4 326	3 909	4 020
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	268	207	184	196	185
Årsavgifter, kr/kvm	956	919	893	867	867
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	97	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	996	949	927	900	904
Nettoomsättning, tkr	1 870	1 802	1 762	1 710	1 718
Resultat efter finansiella poster, tkr	-155	91	205	142	297
Soliditet, %	23	23	25	26	24

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

Eftersom föreningen har uppvisat ett negativt resultat, kommer den att se över kostnader som kan minskas men inte påverka föreningens medlemmar i samband med deras förhållanden till bostad och livsmiljö. Tekniskt förvaltning och priskonkurrens med leverantörer gällande underhåll, är exempel på såna kostnader. Det kan tillkomma höjd årsavgift.

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). El ingår i årsavgiften.

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	79 655	0	0	79 655
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 217 411	0	-144 328	1 073 083
S:a bundet eget kapital, kr	1 297 066	0	-144 328	1 152 738
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 601 020	91 047	144 328	1 836 395
Årets resultat, kr	91 047	-91 047	-154 873	-154 873
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 692 067	0	-10 545	1 681 522
S:a eget kapital, kr	2 989 133	0	-154 873	2 834 260

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 74 000 kr samt ianspråktagande skett med 218 328 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 692 067
Årets resultat, kr	-154 873
Reservation till underhållsfond, kr	-74 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	218 328
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 681 522

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 681 522

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	1 869 476	1 802 397
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 374	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 892 850	1 802 397
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 162 167	-1 042 701
Underhåll enligt plan	Not 5	-218 328	-123 625
Övriga externa kostnader	Not 6	-50 193	-47 203
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-75 184	-69 321
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-286 444	-263 062
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 792 316	-1 545 912
RÖRELSERESULTAT		100 534	256 485
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		27 559	4 731
Räntekostnader och liknande resultatposter		-282 966	-170 170
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-255 407	-165 438
ÅRETS RESULTAT		-154 873	91 047

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	10 989 376	11 275 820
Summa materiella anläggningstillgångar		10 989 376	11 275 820
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 989 876	11 276 320
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 263	4 240
Avräkningskonto HSB		24 851	640
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	61	61
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	33 530	29 666
Summa kortfristiga fordringar		62 704	34 607
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	374 439	486 983
Summa kassa och bank		374 439	486 983
Summa omsättningstillgångar		1 437 143	1 521 589
SUMMA TILLGÅNGAR		12 427 019	12 797 910

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	79 655	79 655	
Fond för yttre underhåll	1 073 083	1 217 411	
Summa bundet eget kapital	1 152 738	1 297 066	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 836 395	1 601 020	
Årets resultat	-154 873	91 047	
Summa fritt eget kapital	1 681 522	1 692 067	
Summa eget kapital	2 834 259	2 989 133	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 358 322	4 036 168
Summa långfristiga skulder		1 358 322	4 036 168
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 837 846	5 425 420
Medlemmarnas inre fond	Not 16	39 996	41 547
Leverantörsskulder		107 923	91 478
Aktuell skatteskuld	Not 17	2 884	3 990
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	240	11 557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	245 549	198 617
Summa kortfristiga skulder		8 234 438	5 772 609
Summa skulder		9 592 760	9 808 777
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 427 019	12 797 910	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	100 534	256 485
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	286 444	263 062
	<u>386 978</u>	<u>519 547</u>
Erhållen ränta	24 228	2 573
Erlagd ränta	-277 031	-162 096
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>134 175</u>	<u>360 025</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-556	23 050
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	43 468	-4 653
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>177 087</u>	<u>378 422</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-1 361 487
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-1 361 487</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-265 420	1 242 914
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-265 420</u>	<u>1 242 914</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-88 333	259 850
Likvida medel vid årets början	1 487 622	1 227 773
Likvida medel vid årets slut	<u>1 399 289</u>	<u>1 487 622</u>
	-88 333	259 850

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



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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	1 816 668	1 746 732
Hysesintäkt garage och bilplatser	44 710	46 990
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 098	8 675
	<u>1 869 476</u>	<u>1 802 397</u>
<i>* I årsavgiften ingår värme, vatten och kabeltv.</i>		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	13 624	0
Övrigt	9 750	0
	<u>23 374</u>	<u>0</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-84 671	-85 916
El	-65 976	-39 403
Uppvärmning	-333 337	-252 756
Vatten	-110 390	-100 735
Renhållning	-52 948	-43 908
Bevakningskostnader	0	-1 571
TV, bredband, iptelefoni	-47 506	-46 506
Förvaltningskostnader	-384 697	-375 352
Försäkringar	-18 630	-20 194
Fastighetsskatt	-53 924	-55 030
Övriga driftskostnader	-10 088	-21 329
	<u>-1 162 167</u>	<u>-1 042 701</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-218 328	-123 625
	<u>-218 328</u>	<u>-123 625</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 000	-11 125
Övriga förvaltningskostnader	-4 180	-143
Kostnader överlåtelse och panter	-9 789	-9 895
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 824	-1 913
Konsulter	-9 000	0
Förbrukningsinventarier	0	-11 728
Medlemsavgifter HSB	-12 400	-12 400
	<u>-50 193</u>	<u>-47 203</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-54 500	-50 000
Övriga arvoden	0	-1 600
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-16 684	-13 721
	<u>-75 184</u>	<u>-69 321</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-280 021	-256 639
Markanläggningar	-6 423	-6 423
	<u>-286 444</u>	<u>-263 062</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2082

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

14 397 840

13 036 353

Årets investering byggnader

0

1 361 487

Ingående anskaffningsvärde mark

55 000

55 000

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

115 825

115 825

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**14 568 665****14 568 665****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-3 194 148

-2 937 509

Årets avskrivningar byggnader

-280 021

-256 639

Ingående avskrivningar markanläggningar

-98 696

-92 273

Årets avskrivningar markanläggningar

-6 423

-6 423

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-3 579 288****-3 292 844****Utgående redovisat värde****10 989 376****11 275 820**

Redovisade värden byggnader

10 923 671

11 203 692

Redovisade värden mark

55 000

55 000

Redovisade värden markanläggningar

10 705

17 129

Fastighetsbeteckning: Sjöbo Uven 11

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1960	13 600 000	3 800 000	17 400 000	17 400 000
Lokaler		125 000	158 000	283 000	283 000
		13 725 000	3 958 000	17 683 000	17 683 000

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

Fastighetsinteckning

9 739 000

9 739 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**9 739 000****9 739 000****Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

61

61

61**61****Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

5 475

5 119

Upplupna ränteintäkter

5 753

2 422

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

22 302

22 125

33 530**29 666**

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-01-21	500 000	500 000
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-23	500 000	500 000
			1 000 000	1 000 000

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne			374 439	486 983
			374 439	486 983

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hypotek AB	4,89%	2024-05-30	2 485 000	60 000
Länsförsäkringar Hypotek AB	4,89%	2024-07-30	2 675 000	100 000
Sparbanken Skåne	1,16%	2024-05-10	2 627 842	55 416
Sparbanken Skåne	1,64%	2027-02-10	1 408 326	50 004
			9 196 168	265 420

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 358 322**

Nästa års amortering av långfristig skuld 50 004

Lån som ska konverteras inom ett år 7 787 842

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 837 846**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,33%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 061 680

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 869 068

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde			41 547	41 547
Uttag			-1 551	0
			39 996	41 547

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld			2 884	3 990
			2 884	3 990

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdesskatt			240	240
Övriga kortfristiga skulder			0	11 317
			240	11 557

2023-12-31

2022-12-31

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	49 211	0
Upplupna räntekostnader	21 244	15 309
Upplupen revision	11 500	10 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	163 594	172 808
	<u>245 549</u>	<u>198 617</u>

Sjöbo den 2024-

.....
Alexandra Lindenbaum.....
Victor Lindenbaum.....
Gert Petersson.....
Gisela Hofvander.....
Mikael Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gränslunden i Sjöbo, org.nr. 748000-2018

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gränslunden i Sjöbo 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Brf Gränslunden i Sjöbo 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisor 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse 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.

Sjöbo den / 2024

.....
Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Siv Håkansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

GISELA HOFVANDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 09:36:18



VICTOR LINDENBAUM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 09:27:24



MIKAEL BENGTSOON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 09:01:14



EMMA LINDENBAUM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 09:29:57



GERT PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 09:17:43



SIV HÅKANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 08:37:01



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 10:50:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

SIV HÅKANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 10:18:12



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 10:50:28



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.

borevision

Arbetsprogram för föreningsvald revisor

Namn: *Siv Häkansson*
Kontaktuppgifter: *076-3237181*
Bostadsrättsförening: *Gränslunden*

Styrelsearbetet (Läs styrelsens protokoll)

JA NEJ E/T*

- Har styrelsen, vid större investeringar och underhåll, tagit in flera anbud och protokollfört dessa?
- Har föreningen, vid större investeringar och underhåll, erhållit den leverans som avtalats?
- Har utbetalning gjorts, vid större investeringar och underhåll, i enlighet med accepterat anbud?
- Har beslut fattats av föreningsstämman i de fall en väsentlig ny-, till- eller ombyggnation skett?
- Är protokollen numrerade och undertecknade av protokollföraren samt justerade av mötesordförande jämte utsedd justeringsman?
- Granskning av eventuella jävssituationer. Har någon styrelseledamot deltagit i en fråga som han/hon har ett väsentligt intresse i? Exempelvis avtal med närstående till en styrelseledamot, med ledamotens företag eller liknande. *Inga enl. prot.*
- Har styrelsen erhållit arvode inom ramen för beslut på föreningsstämma?

Leverantörsfakturor och inkomster

- Avser bokförda leverantörsfakturor föreningens verksamhet? Bifogas, i tillämpliga fall, kvitton?
- Har leverantörsfakturorna giltig attest?
- Återfinns samtliga föreningens inkomster i bokföringen? T.ex. parkering, uthyrning av övernattningsrum etc.
- Redovisas eventuell handkassa regelbundet till förvaltare för bokföring?

Rapportering

- Vid min granskning har inget anmärkningsvärt framkommit, varpå jag undertecknar revisionsberättelsen.
- Jag har tagit upp mina synpunkter med styrelsen. Eventuell skrivelse bifogas.
- Jag vill ha kontakt med BoRevisions revisor. Om JA, specificera kort vad det gäller nedan.

* E/T = EJ TILLÄMPLIGT