



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Dahlian i Katrineholm

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Dahlian i Katrineholm med säte i Katrineholm org.nr. 718500-1182 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Katrineholm kommun med adress Djulögatan 69 A-B och Jungfrugatan 12 A-B:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dahlian 1	1943-09-14	1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Willis Tower Watson. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	70
14	p-platser	0
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1170
Totalt 39 objekt		1240

Föreningens lägenheter fördelas på:

12 st 1 rum och kök

12 st 2 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anette Andersson	Ordförande	2023-06-19
Siv Kindholm	Ledamot	2022-06-14
Kristina Sköldin	HSB Ledamot	2023-06-19
Tomas Carreman	Ledamot	2022-06-14
Jonas Gustafsson	Ledamot	2022-06-14
Martin Rödström	Ledamot	2023-06-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Siv Kindholm, Tomas Carreman, Jonas Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tomas Carreman, Anette Andersson, Jonas Gustafsson och Siv Kindholm.

Revisorer har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Ingen valberedning har utsetts vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +3% 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.

Föreningen har inte utfört några underhåll under verksamhetsåret.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under verksamhetsåret.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1992	Balkongrenovering
1992	Fönsterbyte (ytterfönster)
1992	Fasadmålning
1994-1995	Renovering av badrum
1994-1995	Stambyte
2004	Byte av lägenhetsdörrar
2004	Målning av trapphus
2004-2005	Takbyte
2012	Fönsterbyte
2013	Byte av radiatorventiler

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
Helmo Fastighetsservice	Lokaivård, snöröjning, vicevård
Tekniska Verken	Fjärrvärme, elavtal
Telenor	Bredband, tv
Protector	Fastighetsförsäkringar
Sörmlands Vatten	Vatten och avlopp, sophämtning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	*2019
Sparande, kr/kvm	105	117	114	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 900	1 965	2 031	2 096	2 161
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 013	2 083	2 152	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	300	280	281	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	802	705	705	666	666
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	783	690	696	673	674
Nettoomsättning, tkr	971	855	863	834	836
Resultat efter finansiella poster, tkr	41	-47	52	95	113
Soliditet, %	37	36	36	34	32

* Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut.

Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	23 570	0	0	23 570
Underhållsfond, kr	1 064 496	0	81 000	1 145 496
S:a bundet eget kapital, kr	1 088 066	0	81 000	1 169 066
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	414 290	-46 505	-81 000	286 785
Årets resultat, kr	-46 505	46 505	40 592	40 592
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	367 785	0	-40 408	327 377
S:a eget kapital, kr	1 455 851	0	40 592	1 496 443

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 81 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	367 785
Årets resultat, kr	40 592
Reservation till underhållsfond, kr	-81 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	327 377

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	327 377

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	971 095	854 822
Övriga rörelseintäkter	3	0	542
Summa rörelseintäkter		971 095	855 364
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-652 976	-531 334
Övriga externa kostnader	5	-101 064	-92 990
Underhåll enligt plan	6	0	-101 278
Personalkostnader och arvoden	7	-22 364	-20 025
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-89 725	-89 725
Summa rörelsekostnader		-866 129	-835 352
Rörelseresultat		104 966	20 012
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	40
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 376	-66 557
Summa finansiella poster		-64 374	-66 517
Resultat efter finansiella poster		40 592	-46 505
Årets resultat		40 592	-46 505

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	2 753 636	2 843 362
Summa materiella anläggningstillgångar		2 753 636	2 843 362
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		2 754 136	2 843 862
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 249	5 324
Övriga fordringar		119	117
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 290 841	1 197 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	30 956	28 142
Summa kortfristiga fordringar		1 329 165	1 231 196
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	1 000	1 000
Summa kassa och bank		1 000	1 000
Summa omsättningstillgångar		1 330 165	1 232 196
SUMMA TILLGÅNGAR		4 084 301	4 076 058

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		23 570	23 570
Fond för yttre underhåll		1 145 496	1 064 496
Summa bundet eget kapital		1 169 066	1 088 066
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		286 785	414 290
Årets resultat		40 592	-46 505
Summa fritt eget kapital		327 377	367 785
Summa eget kapital		1 496 443	1 455 851
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	0	2 355 756
Summa långfristiga skulder		0	2 355 756
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	2 355 756	81 124
Leverantörsskulder		74 326	8 384
Aktuella skatteskulder		9 093	5 569
Ovriga skulder	15	14 318	22 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	134 365	147 000
Summa kortfristiga skulder		2 587 858	264 451
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 084 301	4 076 058

KassaflödesanalysNot
12023-01-01
-2023-12-312022-01-01
-2022-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

40 592

-46 505

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

89 725

89 725

Resultat efter finansiella poster**130 317****43 220****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

-1 925

-2 720

Förändring av kortfristiga fordringar

-2 816

513

Förändring av leverantörsskulder

65 942

-26 550

Förändring av kortfristiga skulder

-17 166

7 496

Kassaflöde från den löpande verksamheten**174 352****21 959****Finansieringsverksamheten**

Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut

-81 124

-81 124

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-81 124****-81 124**

Årets kassaflöde

93 228**-59 165****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 198 613

1 257 777

Likvida medel vid årets slut**1 291 841****1 198 612**

Noter

1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hvresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 41 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,9 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 770 474 kronor.



Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arsavgifter	826 020	794 376
Hyror	28 488	27 552
Hysesbortfall	-720	-1 190
Intäkter konsumtionsavgift	112 581	30 225
Ovriga intäkter	4 726	3 860
Summa nettoomsättning	971 095	854 823

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Atervunna hyres-, avgifts- och kundfordringar	0	542
Summa övriga rörelseintäkter	0	542

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	0	575
Löpande underhåll	104 844	28 051
Elavgifter	72 193	66 139
Uppvärmningsavgifter	207 862	195 627
Vatten och avlopp	92 533	85 793
Sophämtning	18 281	17 686
Försäkringar	28 142	25 584
Kabel-TV/bredband	9 614	10 946
Fastighetsskötsel	91 444	79 743
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	28 064	28 064
Kundbonus	0	-6 873
Summa driftskostnader	652 977	531 335

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Revisionsarvoden	13 425	10 750
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	59 012	55 016
Konsultarvoden	5 545	9 246
Medlemsavgift HSB	10 000	10 000
Övertatelseavgift	2 625	2 415
Pantförskrivningsavgift	2 100	965
Kontorsmaterial och trycksaker	1 036	1 499
Inkassokostnader	7 321	3 098
Summa övriga externa kostnader	101 064	92 989

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Underhåll enligt plan	0	101 278
Summa underhåll enligt plan	0	101 278

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvode styrelse	17 900	14 700
Övriga arvoden	0	2 400
Sociala avgifter	4 464	2 925
Summa personalkostnader och arvoden	22 364	20 025

Föreningen har ingen anställd personal.



Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2064.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1944.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	4 711 910	4 711 910
Ingående anskaffningsvärde mark	9 006	9 006
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 720 916	4 720 916
Ingående avskrivningar	-1 877 553	-1 787 828
Årets avskrivningar	-89 725	-89 725
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 967 278	-1 877 553
Utgående redovisat värde	2 753 638	2 843 363
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	6 400 000	6 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	62 000	62 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	2 748 000	2 748 000
Totalt taxeringsvärde	9 210 000	9 210 000

Fastighetsbeteckning: Dahlian 1

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 956	28 142
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 956	28 142

Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	1 000	1 000
Summa kassa och bank	1 000	1 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Låneinstitut	%			
Sörmlands Sparbank	2,63	2024-08-30	1 367 756	1 422 800
SBAB	2,68	2024-12-06	988 000	1 014 000
			2 355 756	2 436 800
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 274 632	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-81 124	-81 124
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			0	2 355 756

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	-324 496
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	1 950 136

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	3 627 000	3 627 000
Summa ställda säkerheter	3 627 000	3 627 000

Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	2 355 756	81 124
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 355 756	81 124

Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	0	5 130
Lagstadgade sociala avgifter	0	2 926
Medlemmars reparationsfond/inre fond	14 318	14 318
Summa övriga kortfristiga skulder	14 318	22 374

Post 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden och löner	17 900	0
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	4 487	0
Upplupna räntekostnader	3 098	3 222
Förutbetalda hyror och avgifter	57 548	65 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 354	77 831
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	134 365	146 999

Katrineholm 2024-⁰⁴⁻¹²~~12-4~~

Anette Andersson
Anette Andersson

Siv Kindblom
Siv Kindblom

Thomas Carreman
Thomas Carreman

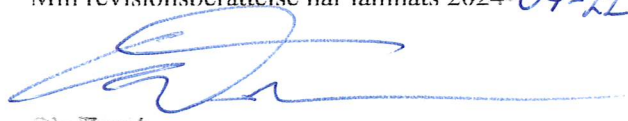
Jonas Gustafsson
Jonas Gustafsson

Martin Rödström

Martin Rödström

Kristina Sköldin
Kristina Sköldin

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-⁰⁴⁻²²


Ola Frané
Revisor
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Dahlian i Katrineholm, org.nr. 718500-1182

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dahlian i Katrineholm för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Dahlian i Katrineholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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

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

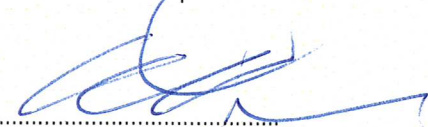
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 22 april 2024



Ola Trané

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 tredje 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 står något i årsredovisningen.