



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Sånglärkan i Halmstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Sånglärkan i Halmstad

Org nr 769634-7157

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 Halmstad.

Föreningens hus byggdes 2021-2023 på fastigheten Bergsgård 1:333 i Halmstad, som innehas med äganderätt. På fastigheterna finns uppfört 6 huskroppar med 31 bostadsrättslägenheter och 9 statsradhus.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	18	st	2	rok	1143,6	m <sup>2</sup>
	13	st	3	rok	989,3	m <sup>2</sup>
	9	st	5	rok	1 050,3	m <sup>2</sup>
Totalt	40				3182,9	m <sup>2</sup>

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inflytt till föreningen var i maj 2023.

#### Underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning, de mesta reparationer går på garantin för nyproduktion. Under kommande år planerar föreningen ej att genomföra några större underhållsåtgärder.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. I budgeten för 2024 har avsatts 341 000 kr till framtida underhåll.

#### Väsentliga avtal

- **Administrativt avtal, HSB**
- **Tekniskt avtal, HSB**
- **Fastighetsförsäkring, LF**
- **Internet, Telenor**

**Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 457 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Avgiften höjdes den 2023-05-01 med 10%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2024 har man beslutat att inte höja årsavgifterna fr o m 2024-01-01.

Styrelsen har valt att beakta föreningens betalningsförmåga före årets resultat vid beslut om eventuell höjning av årsavgiften. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 41 275 554 kr. Under året har 103 446 kr amorterats.

**Förklaring av förlust**

Föreningen gör ett minusresultat på grund av stora avskrivningskostnader som ej påverkar kassaflödet. För att minska förlusten framöver kommer föreningen vid behov göra avgiftshöjningar.

**Medlemsinformation**

Extra föreningsstämma hölls 2023-01-11 där stämman godkände totalkostnaden för HSB Brf Sånglärkan. Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29, där det deltog 3 medlemmar. Överlämnandestämma hölls 2023-09-27. På stämman deltog 19 medlemmar.

Vid årets början hade föreningen 0 medlemmar och vid årets slut 62 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Joel Mogensen	ordförande
Claudia Rydén	ledamot
Kamilla Kara	ledamot
Sebastian Andersson	ledamot
Dalibor Komsic	ledamot
Piotr Wojciechowski	ledamot
Milomir Savic	ledamot, utsedd av HSB
Jessica Eriksson	suppleant
Robin Karlsson	suppleant
Thi Anh Tho Tran	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Joel Mogensen, samt suppleanterna Jessica Eriksson, Robin Karlsson, samt Thi Anh Tho Tran.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Joel Mogensen och Claudia Rydén, två i förening.

Revisor har varit Emma Larsson med Emma Börjesson som suppleant, valda av föreningen, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Linnea Bjering, sammankallande och Dalibor Komsic, Claudia Rydén.

Representant till HSB Götas distriktsstämma har inte utsetts.

Som medlemsförening i HSB Göta har bostadsrättsföreningen erhållit bonus från HSB Göta.

**Flerårsöversikt**

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 577	*	*	*	*
Res. efter finansiella poster, tkr	-1 969	*	*	*	*
Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt	457	*	*	*	*
Skuldsättning per kvm	12 968	*	*	*	*
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 968	*	*	*	*
Sparande per kvm	6	*	*	*	*
Räntekänslighet	28,4	*	*	*	*
Energikostnad per kvm	90	*	*	*	*
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92	*	*	*	*

**Förändringar i eget kapital**

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0
Avsättning underhållsfond		341 000	-341 000	
Ianspråkt underhållsfond		0	0	
Överföring till balanserat resultat			0	0
Årets resultat				-1 969 161
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>114 600 000</b>	<b>341 000</b>	<b>-341 000</b>	<b>-1 969 161</b>

**Resultatdisposition**

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-341 000
Årets resultat	-1 969 161
	<u>-2 310 161</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-2 310 161
	<u>-2 310 161</u>

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 577 192	0
Summa rörelsens intäkter		1 577 192	0
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-792 550	0
Övriga externa kostnader	Not 3	-32 500	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 4	-1 989 726	0
Summa rörelsens kostnader		-2 814 776	0
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 237 584</b>	<b>0</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-731 577	0
Summa finansiella poster		-731 577	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 969 161</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 969 161</b>	<b>0</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		-1 969 161	0
Reservering till fond för yttre underhåll		-341 000	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		0	0
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-2 310 161</b>	<b>0</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10 Not 5	131 698 452	0
Mark		22 290 822	34 448 822
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 6	0	67 350 000
		<u>153 989 274</u>	<u>101 798 822</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>153 989 274</u>	<u>101 798 822</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 142	0
Avräkningskonto HSB Göta		425 210	0
Övriga fordringar	Not 7	0	2 164 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	126 463	0
		<u>552 815</u>	<u>2 164 384</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton	Not 9	0	2 676 010
		<u>0</u>	<u>2 676 010</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>552 815</u>	<u>4 840 394</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>154 542 089</u></b>	<b><u>106 639 216</u></b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		114 600 000	0
Fond för yttre underhåll		341 000	0
		<u>114 941 000</u>	<u>0</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-341 000	0
Årets resultat		-1 969 161	0
		<u>-2 310 161</u>	<u>0</u>
Summa eget kapital		<u>112 630 839</u>	<u>0</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	27 379 108	0
Övriga långfristiga skulder		0	12 183 000
		<u>27 379 108</u>	<u>12 183 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	13 896 446	91 456 216
Leverantörsskulder		194 110	0
Övriga skulder	Not 11	3 057	3 000 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	438 529	0
		<u>14 532 142</u>	<u>94 456 216</u>
Summa skulder		<u>41 911 250</u>	<u>106 639 216</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>154 542 089</u></b>	<b><u>106 639 216</u></b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 969 161	0
Avskrivningar	1 989 726	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>20 565</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 036 779	-2 163 819
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 364 304	300 000
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-306 960</u>	<u>-1 863 819</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-54 180 178	-101 798 822
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-54 180 178</u>	<u>-101 798 822</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-62 363 662	103 639 216
Inbetalda insatser	114 600 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>52 236 338</u>	<u>103 639 216</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 250 800</b>	<b>-23 425</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>2 676 010</b>	<b>2 699 435</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>425 210</b>	<b>2 676 010</b>

\*) 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	1,4

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 är befriad från fastighetsskatt.

### 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.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
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.		
<b>Avsättningar</b>		
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.		
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
	Årsavgifter, bostäder	1 443 211
	Hyror	56 200
	Elintäkter	11 816
	Övriga intäkter	65 965
	<b>1 577 192</b>	<b>0</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	224 219
	Reparationer	12 283
	El	156 088
	Uppvärmning	130 717
	Sophämtning	93 553
	Kabel-TV, internet	23 294
	Förvaltningsarvoden	45 834
	Övriga driftskostnader	106 562
	<b>792 550</b>	<b>0</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
	Extern revisor - BoRevision	15 000
	Medlemsavgifter	17 500
	<b>32 500</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	
	<u>Avskrivningar</u>	
	Byggnader	1 989 726
	<b>1 989 726</b>	<b>0</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 5 Byggnader</b>					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2023				
Årets investeringar	133 688 178	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 688 178	0			
Årets avskrivningar	-1 989 726	0			
Utgående avskrivningar	-1 989 726	0			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>131 698 452</b>	<b>0</b>			
Taxeringsvärde för Berggård 1:333					
Byggnad - bostäder	33 318 000	0			
Mark - bostäder	15 000 000	0			
Taxeringsvärde totalt	48 318 000	0			
<b>Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott</b>					
Ingående anskaffningsvärde	67 350 000	0			
Årets investering	66 338 178	67 350 000			
Omfört till byggnad	-133 688 178	0			
Utgående anskaffningsvärde	<b>0</b>	<b>67 350 000</b>			
<b>Not 7 Övriga fordringar</b>					
Övriga fordringar	0	2 164 384			
	<b>0</b>	<b>2 164 384</b>			
<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	126 463	0			
	<b>126 463</b>	<b>0</b>			
<b>Not 9 Bankkonton</b>					
Handelsbanken	0	2 676 010			
	<b>0</b>	<b>2 676 010</b>			
<b>Not 10 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek	234985	4,51%	2024-05-31	13 758 518	13 758 518
Stadshypotek	234986	4,39%	2025-05-31	13 758 518	68 964
Stadshypotek	234987	4,32%	2026-05-31	13 758 518	68 964
				41 275 554	13 896 446
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>27 379 108</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					40 327 299
Kortfristig del av långfristig skuld				<b>13 896 446</b>	<b>91 456 216</b>
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till				206 892	
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttagna pantbrev i fastighet				41 379 000	0

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 11 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Mervärdesskatt	2 965	0
Övriga kortfristiga skulder	92	3 000 000
	<b>3 057</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	151 573	0
Övriga upplupna kostnader	98 977	0
Förutbetalda hyror och avgifter	187 979	0
	<b>438 529</b>	<b>0</b>

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Halmstad

Joel Mogensen  
Claudia Rydén  
Dalibor Komsic  
Kamilla Kara  
Sebastian Andersson  
Piotr Wojciechowski

Milomir Savic

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**.....  
Emma Larsson  
Av föreningen vald revisor.....  
Magnus Emilsson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sånglärkan i Halmstad, org.nr. 769634-7157

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sånglärkan i Halmstad för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Bostadsrättsförening Sånglärkan i Halmstad 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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.

Halmstad

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Emma Larsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Sånglärkan i Halmstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOEL MOGENSEN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 08:58:24



**SEBASTIAN ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 16:34:04



**KAMILLA KARA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 10:12:40



**CLAUDIA RYDÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 15:12:03



**DALIBOR KOMSIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 09:45:40



**PIOTR WOJCIECHOWSKI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 22:03:53



**MILOMIR SAVIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 10:31:36



**EMMA LARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 19:36:32



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:31:57



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Sånglärkan i Halmstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**EMMA LARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 19:41:52



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:32:08



# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.