

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Korgmakaren i Osby

HSB

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor

HSB



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Korgmakaren i Osby med säte i Osby org.nr. 737000-1120 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Osby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Korgmakaren 7	1954-01-01	1956

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	garageplatser	81
3	lokaler (hyresrätt)	99
9	p-platser	0
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1758
Totalt 46 objekt		1938

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 15 st 2 rok, 6 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Oddbjörn Aasvold	Ordförande
Tommy Ahlberg	Ledamot
Michael Pedersen	Ledamot
Elinor Williams	Ledamot
Wilma Ujvari	Ledamot
Ingrid Frostenson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Oddbjörn Aasvold, Michaeln Pedersen, Wilma Ujvari och Ingrid Frostensson.

Anton Erlandsson har valt att avgå som styrelsesuppleant.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Oddbjörn Aasvold, Michael Pedersen, Elinor Williams och Wilma Ujvari.

Revisorer har varit: Linda Bergdahl med Siv Jönsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Michael Pedersen (sammankallande) och Wilma Ujvari, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Arsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5,9%.

En förändring av årsavgiften och lokalthyran med +5% samt pakeringsplatser med +10kr/mån 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 2023-07-07.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Artal	Ändamål
2009	Byte entrepartier
2011	Byte lägenhetsdörrar
2013	Stambyte med badrumsrenovering
2015-2016	Injustering värmesystem
2017	Anslutning fiber
2023	Monterat portkodlås

Föreningens aktuella underhållsplan visar följande större åtgärder under de närmaste 5 åren:

(Underhållen kan komma att skjutas fram beroende på det ekonomiska läget samt om nuvarande skick visar att underhållet kan vänta)

Artal	Ändamål
2025	Relining bottenavlopp, Fönsterbyte Källare, Lagning balkongplattor
2026	Byte av vattenledningar i mark, Asfaltering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	174	160	138	80	178
Skuldsättning, kr/kvm	1 549	1 595	1 650	1 705	1 759
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 708	1 759	1 819	1 879	1 939
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	242	234	224	209	194
Årsavgifter, kr/kvm	830	784	766	754	736
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	768	752	732	720	704
Nettoomsättning, tkr	1 478	1 394	1 356	1 338	1 307
Resultat efter finansiella poster, tkr	148	161	53	-101	-67
Soliditet, %	47	46	44	42	43

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). El ingår inte 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	47 395	0	0	47 395
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 127 744	0	-2 465	1 125 279
S:a bundet eget kapital, kr	1 175 139	0	-2 465	1 172 674
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 604 026	161 186	2 465	1 767 677
Årets resultat, kr	161 186	-161 186	147 876	147 876
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 765 212	0	150 341	1 915 553
S:a eget kapital, kr	2 940 351	0	147 876	3 088 227

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 68 000 kr samt ianspråktagande skett med 70 465 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	1 765 212
Årets resultat, kr	147 876
Reservation till underhållsfond, kr	-68 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	70 465
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 915 553

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 915 553

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

AD
[Signature]

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 477 924	1 394 143
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 026	3 231
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 488 950	1 397 374
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-926 818	-911 660
Underhåll enligt plan	Not 5	-70 465	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-50 487	-31 051
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-112 710	-122 258
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-129 287	-135 506
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 289 767	-1 200 474
RÖRELSERESULTAT		199 182	196 900
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		125	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 431	-35 731
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-51 306	-35 714
ÅRETS RESULTAT		147 876	161 186

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	4 857 359	4 986 646
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 857 359</u>	<u>4 986 646</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		4 857 859	4 987 146
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 400
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	7 001	6 876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	8 388	7 972
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>15 389</u>	<u>17 248</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	1 703 466	1 447 149
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 703 466</u>	<u>1 447 149</u>
Summa omsättningstillgångar		1 718 855	1 464 397
SUMMA TILLGÅNGAR		6 576 713	6 451 543

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	47 395	47 395
Fond för yttre underhåll	1 125 279	1 127 744
Summa bundet eget kapital	1 172 674	1 175 139
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 767 677	1 604 026
Årets resultat	147 876	161 186
Summa fritt eget kapital	1 915 553	1 765 212
Summa eget kapital	3 088 227	2 940 351
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 1 492 500	1 440 000
Summa långfristiga skulder	1 492 500	1 440 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 510 000	1 651 500
Medlemmarnas inre fond	Not 15 163 005	152 737
Leverantörsskulder	104 369	58 179
Aktuell skatteskuld	Not 16 13 379	7 813
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 2 303	2 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 202 930	198 660
Summa kortfristiga skulder	1 995 987	2 071 193
Summa skulder	3 488 487	3 511 193
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 576 713	6 451 543

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	199 182	196 900
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	129 287	135 506
	<u>328 469</u>	<u>332 406</u>
Erhållen ränta	125	17
Erlagd ränta	-51 431	-35 731
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>277 163</u>	<u>296 692</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 859	-2 662
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	66 294	20 126
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>345 316</u>	<u>314 156</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-89 000	-106 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-89 000</u>	<u>-106 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	256 316	208 156
Likvida medel vid årets början	1 447 149	1 238 993
Likvida medel vid årets slut	<u>1 703 466</u>	<u>1 447 149</u>
	256 316	208 156

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

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

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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	1 459 500	1 378 152
Hysesintäkt lokaler	3 564	3 358
Hysesintäkt garage och bilplatser	36 430	34 560
Avsatt till inre fond	-27 000	-27 000
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 430	5 073
	<u>1 477 924</u>	<u>1 394 143</u>
I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten och kabel-TV.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	11 026	3 231
	<u>11 026</u>	<u>3 231</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-43 037	-56 025
El	-66 943	-62 752
Uppvärmning	-286 337	-260 343
Vatten	-116 191	-110 664
Renhållning	-57 554	-54 798
TV, bredband, iptelefoni	-15 970	-15 580
Förvaltningskostnader	-286 074	-301 189
Försäkringar	-17 060	-15 962
Fastighetsskatt	-34 301	-34 301
Övriga driftskostnader	-3 349	-45
	<u>-926 818</u>	<u>-911 660</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-37 934	0
Underhåll övrigt	-32 531	0
	<u>-70 465</u>	<u>0</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-11 800	-10 675
Övriga förvaltningskostnader	-1 696	-1 402
Kostnader överlåtelse och pant	-6 340	-7 102
Föreningsverksamhet	0	-919
Kontorsutrustning och -material	-387	-754
Konsulter	-20 264	0
Medlemsavgifter HSB	-10 000	-10 000
Stämna och styrelse	0	-199
	<u>-50 487</u>	<u>-31 051</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-37 300	-20 500
Vicevärdsarvode	-37 500	-37 500
Övriga arvoden	-4 500	-26 500
Övriga personalkostnader	-3 000	-4 980
Revisionsarvode	-6 250	-6 000
Sociala avgifter	-24 160	-26 778
	<u>-112 710</u>	<u>-122 258</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-129 287	-135 506
	<u>-129 287</u>	<u>-135 506</u>

AD
Gst

	2023-12-31	2022-12-31
Not 9 BYGGNADER OCH MARK		
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2075		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 277 363	7 277 363
Ingående anskaffningsvärde mark	32 527	32 527
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 309 890	7 309 890
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-2 323 244	-2 187 738
Årets avskrivningar byggnader	-129 287	-135 506
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 452 531	-2 323 244
Utgående redovisat värde	4 857 359	4 986 646
Redovisade värden byggnader	4 824 832	4 954 119
Redovisade värden mark	32 527	32 527
Fastighetsbeteckning: Korgmakaren 7		
Taxeringsvärde		
	Värdeår	Byggnad
Bostäder hyreshus	1956	8 600 000
Lokaler		112 000
		Mark
		2 417 000
		13 000
		Totalt
		11 017 000
		125 000
		11 142 000
		Föreg år
		11 017 000
		125 000
		11 142 000
Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 400 000	4 400 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	4 400 000	4 400 000
Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	7 001	6 876
	7 001	6 876
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 388	7 972
	8 388	7 972
Not 13 BANK		
Sparbanken Skåne transaktionskonto	1 703 466	1 447 149
	1 703 466	1 447 149

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB	4,87%	2025-08-10	1 562 500	70 000
Sparbanken Skåne AB	0,99%	2024-08-10	1 440 000	36 000
			3 002 500	106 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 492 500
Nästa års amortering av långfristig skuld				70 000
Lån som ska konverteras inom ett år				1 440 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				1 510 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,93%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				424 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				2 472 500
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	152 737	133 478
Avsättning	27 000	27 000
Uttag	-16 733	-7 741
	163 005	152 737

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	13 379	7 813
	13 379	7 813

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 125	1 125
Arbetsgivaravgifter	1 178	1 178
	2 303	2 303

A0

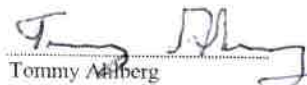
	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, värme	45 797	41 118
Upplupen revision	11 300	10 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	121 145	121 711
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 688	25 331
	<u>202 930</u>	<u>198 660</u>

Osby 2024-05-01


 Elinor Williams


 Michael Pedersen



 Oddbjörn Aasvold


 Tommy Ahlberg


 Wilma Ujvari

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-07


 Linda Bergdahl
 Revisor vald av föreningsstämman


 Alexandra Ong
 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Korgmakaren i Osby, org.nr. 737000-1120

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Korgmakaren i Osby för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

AB

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 Korgmakaren i Osby för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Osby den 7/5-2024

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Linda Bergdahl
Av föreningen vald revisor

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 konanter (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 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 står något i årsredovisningen.