

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Renen i Svedala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Renen i Svedala med säte i Svedala org.nr. 716439-4962 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Svedala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svedala 8:3	1992-02-18	1991

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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	1 024
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 884
20	p-platser	0
Totalt 46 objekt		2 908

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 8 st 2 rok, 9 st 3 rok, 2 st 3.5 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jonas Magnusson	Ordförande	2010-02-24
Gustaf Törnqvist	Ledamot	2012-06-28
Annika Wicktor Ohlsson	Ledamot	2016-06-16
Ulf Patrik Leander	Ledamot	2021-06-21
Johanna Leion	Ledamot	2011-06-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Jonas Magnusson och Patrik Leander.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gustaf Törnqvist, Ulf Patrik Leander, Jonas Magnusson och Johanna Leion.

Revisorer har varit: Bernice Vinehagen vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit Kenneth Hansson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%,
fr.o.m. 2023-07-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-10.

- Efter vattenläcka i Florablommors lokal har denna renoverats.
- Belysningen i hissarna har bytts ut till LED
- Rivning/tömning och förberedande arbete inför ombyggnation av "Bibliotekslokalen" till Folkandvård.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Delvisa fönsterbyten
- Bytt från gaspanna till fjärrvärme
- Installerat IMD
- Installerat taggsystem
- Installerat bevakningskameror ut mot parkeringen

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

- Renovera hissarna
- Måla om i trapphusen
- Byta ytterdörrar till lägenheterna som har ingång via terrassen och loftgångarna
- Måla om plåten på fasader, burspråk och tak
- Bygga om carporten till cykelförråd

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.



Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	223	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 781	5 879	6 077	6 287	6 587
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 922	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	133	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 008	0	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	835	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 325	2 216	2 775	3 126	2 655
Resultat efter finansiella poster, tkr	262	435	827	923	394
Soliditet, %	38	38	36	30	29

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I de nyckeltal som har 0 (noll) i kolumnerna ovan innebär att nyckeltalet inte varit redovisat tidigare 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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 502 002	0	0	1 502 002
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 341 184	0	150 000	1 491 184
S:a bundet eget kapital, kr	2 843 186	0	150 000	2 993 186
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 409 759	435 223	-150 000	7 694 981
Årets resultat, kr	435 223	-435 223	262 356	262 356
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 844 982	0	112 356	7 957 337
S:a eget kapital, kr	10 688 168	0	262 356	10 950 523

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 150 000 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	7 844 982
Årets resultat, kr	262 356
Reservation till underhållsfond, kr	-150 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 957 338

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 957 338
------------------------------------	------------------

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
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	2 324 857	2 111 600
Övriga intäkter	3	104 634	104 174
		2 429 491	2 215 774
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-257 865	-46 284
Planerat underhåll	5	0	-65 431
Fastighetsavgift/skatt		-109 698	-108 158
Driftskostnader	6	-721 870	-672 066
Övriga kostnader	7	-160 670	-128 624
Personalkostnader	8	-73 343	-73 486
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-453 053	-452 890
		-1 776 499	-1 546 939
Rörelseresultat		652 992	668 835
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62 571	26 282
Räntekostnader och liknande resultatposter		-453 207	-259 894
		-390 636	-233 612
Årets resultat		262 356	435 223



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	23 369 965	23 823 017
Pågående nyanläggningar och förskott	10	1 223 964	456 411
		24 593 929	24 279 428
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		24 594 429	24 279 928
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	863
Avräkningskonto HSB Malmö		1 746 837	813 791
Övriga fordringar	12	114 750	66 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	128 422	65 566
		1 990 009	946 844
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	2 000 000	3 000 000
		2 000 000	3 000 000
Summa omsättningstillgångar		3 990 009	3 946 844
SUMMA TILLGÅNGAR		28 584 438	28 226 772

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 502 002	1 502 002
Fond för yttre underhåll	15	1 491 184	1 341 184
		2 993 186	2 843 186
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		7 694 981	7 409 759
Årets resultat		262 356	435 223
		7 957 337	7 844 982
Summa eget kapital		10 950 523	10 688 168
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	11 529 960	8 333 723
Summa långfristiga skulder		11 529 960	8 333 723
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	5 279 860	8 676 097
Leverantörsskulder		510 398	156 182
Aktuella skatteskulder		18 728	13 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	294 969	359 374
Summa kortfristiga skulder		6 103 955	9 204 881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 584 438	28 226 772



Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		262 356	435 223
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		453 053	452 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		715 409	888 113
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-110 121	-48 257
Förändring av kortfristiga skulder		295 311	197 474
Kassaflöde från den löpande verksamheten		900 599	1 037 330
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-767 553	-406 036
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-767 553	-406 036
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån/amortering av lån		-200 000	-576 766
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-200 000	-576 766
Årets kassaflöde		-66 954	54 528
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 813 791	3 759 263
Likvida medel vid årets slut		3 746 837	3 813 791



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 89 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,1 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 20 064 368 kr (fg år 20 064 368 kr)

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 784 382	1 732 044
Hysesintäkter	423 852	379 556
Uppvärmning, moms	10 536	0
El moms	106 087	0
	2 324 857	2 111 600

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Uppvärmning	0	10 536
El	0	63 705
Överlåtelseavgift	3 939	2 416
Pantförskrivningsavgift	1 008	2 877
Fastighetsskatt	28 622	23 650
Övriga intäkter	4 471	990
Erhållna bidrag	66 594	0
	104 634	104 174

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Reparationer, bostäder	13 648	11 879
Reparation, lokaler	495	0
Reparationer av gemensamma utrymmen	5 051	11 406
Reparationer, VA/sanitet	92 669	9 208
Reparationer, Ventilation	10 272	0
Reparationer av installationer	22 892	5 265
Reparationer hissar	103 036	6 324
Reparationer, TV/antennutrustning	0	2 203
Reparation, övrigt	1 850	0
Reparationer el/tele	7 950	0
Öresdiff	2	0
	257 865	46 285

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Planerat UH av gemensamma utrymmen	0	65 431
	0	65 431



Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetskötsel och lokalvård	164 618	155 441
El	146 053	130 503
Uppvärmning	169 869	154 213
Vatten	70 624	89 552
Sophämtning	48 128	50 560
Fastighetsförsäkringar	38 490	36 218
Kabel-TV	13 032	10 768
Bredband	42 832	44 811
Reparation försäkringsärende	28 224	0
	721 870	672 066

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	79 840	72 111
Revisionsarvoden	11 179	9 944
Övriga kostnader	69 651	46 569
	160 670	128 624

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	49 700	49 700
Revisorsarvode	-200	5 000
Valberedningens arvode	3 600	3 800
Övriga kostnader och ersättningar	5 000	0
	58 100	58 500
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	15 243	14 986
	15 243	14 986
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	73 343	73 486



Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 870 417	40 870 417
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 870 417	40 870 417
Ingående avskrivningar	-18 950 000	-18 497 094
Korrigering ackumulerade avskrivningar	1	-16
Årets avskrivningar	-453 053	-452 890
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 403 052	-18 950 000
Mark	1 902 600	1 902 600
Utgående värde mark	1 902 600	1 902 600
Bokfört värde byggnader och mark	23 369 965	23 823 017
Taxeringsvärden byggnader	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärden mark	7 074 000	7 074 000
	33 074 000	33 074 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

Pågående byggnation avser ombyggnad av Folktandvården och beräknas vara färdigt 2024.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	456 411	50 375
Folktandvården	767 553	406 036
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 223 964	456 411
Utgående redovisat värde	1 223 964	456 411

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 860	10 831
Momsfordran	107 890	55 793
	114 750	66 624

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	32 425	13 148
Förutbetalad fastighetsförsäkring	43 698	38 490
Förutbetalt bredband	11 203	11 203
Förutbetalad kabel-TV	2 801	2 725
Övriga förutbetalda kostnader	4 947	0
Upplupen intäkt el, värme, va, renh	33 349	0
	128 423	65 566

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	2 000 000	3 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 000 000	3 000 000
Utgående redovisat värde	2 000 000	3 000 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	1 341 184	1 266 615
Avsättning	150 000	140 000
Ianspråktagande	0	-65 431
	1 491 184	1 341 184

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	38 690 000	38 690 000
	38 690 000	38 690 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

5 278 860 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 200 000 kr.

Beräknad skuld om fem år är 15 809 820 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	5 279 860	8 676 097
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	11 529 960	8 333 723
	16 809 820	17 009 820

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	omsättning	2023-12-31	2022-12-31
SEB Bolån	1,27	2025-03-28	5 757 500	5 807 500
SEB Bolån	4,89	2024-01-28	2 603 637	2 653 637
SEB Bolån	4,41	2026-03-28	5 872 460	5 922 460
SEB Bolån	1,52	2024-03-28	2 576 223	2 626 223
SEB Bolån				0
			16 809 820	17 009 820

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	16 454	7 037
Upplupna arvoden	17 400	16 858
Upplupen el	16 081	15 942
Upplupen värme	23 611	0
Övriga upplupna kostnader	2 325	121 730
Förutbetalda hyror och avgifter	219 098	197 808
	294 969	359 375

Svedala den 2024-05-26



Jonas Magnusson
Ordförande



Gustaf Törnqvist



Johanna Leion



Annika Wicktor Ohlsson

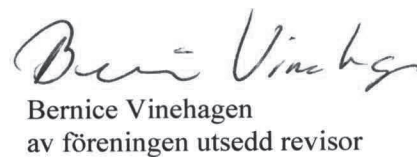


Patrik Leander

Vår revisionsberättelse har lämnats 31/5-2024



Camilla Bakklund
av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision i Sverige AB



Bernice Vinehagen
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Renen i Svedala, org.nr. 716439-4962

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Renen i Svedala 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. Revisoremas 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 Renen i Svedala 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 revisionsssed 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.

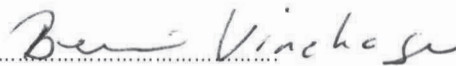
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Svedala den 31/5 - 2024



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bernice Vinehagen
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 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 behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.