



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Muraren i Kinna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Muraren i Kinna

Org nr 765000-0495

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-02-2023-12-32.

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 Kinna.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1965 på fastigheten Muraren 4 i som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Muraregatan 18, 20 och 22 i Kinna.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fastigheterna fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	14 st	1 rok	629,0 m ²
		10 st	2 rok	636,5 m ²
		50 st	3 rok	3 791 m ²
		74 st		5 056,5 m ²
Garage	Hyresrätt	16 st		
Totalt		90 st		5 056,5 m²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Asfaltering av gångväg
- Upplagning av källartrappor

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningen fastighet.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte av termostater och radiatorventiler
- Översyn av dörrar till franska balkonger
- Målning av balkonger invändigt
- Tilläggplantering och översyn av trädgård

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och lån

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 10%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 10% fr o m 2024-01-01. Utöver detta tillkommer balkongavgift.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter. Årets resultat före avskrivningar är 275 269 kr. Sparandet är 98 per/kvm och kassaflöde är negativt.

Väsentliga avtal

Administrativt och tekniskt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.
Avtal med Com Hem gällande kabel-tv.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta. Bostadsrättsföreningen har under året erhållit elstöd.

Medlemsinformation.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-30. På stämman deltog 27 medlemmar. Föreningen hade en extrastämma 2023-09-04 gällande nya stadgar.

Föreningen hade vid årets slut 87 (fg år 85) medlemmar, 5 st medlemmar har utträtt och 7 st har tillkommit. 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 7 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Therese Börjesson Hedin	ordförande
Simon Gustafsson	vice ordförande
Filip Larsson	sekreterare
Ann-Charlott Johansson	ledamot
Birgitta Josefsson	ledamot
Milenko Bogunovic	ledamot
Björk Bettinasdotter- Nilsson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Therese Börjesson Hedin och ledamöterna Birgitta Josefsson och Filip Larsson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Therese Börjesson Hedin, Birgitta Josefsson, Ann-Charlott Johansson samt Filip Larsson, två i förening.

Revisor har varit Iréne Kristiansson, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Therese Börjesson Hedin med Birgitta Josefsson som ersättare.

Valberedning har varit Mattias Modin, Magnus Svensson och Jim Malmberg.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	3 775	3 162	2 976	2 900	2 772
Resultat efter finansiella poster, tkr	-358	-95	185	10	337
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	710	573	573	556	533
Skuldsättning per kvm	4 701				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 701				
Sparande per kvm	98				
Räntekänslighet, %	6,6				
Energikostnad per kvm	194				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	95				

*) Nytt beräkningsätt fr o m år 2023 där ex IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgift

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	228 320	2 446 973	1 281 856	-94 517
Resultatdisp enl stämmobeslut -22			-94 517	94 517
			<u>1 187 338</u>	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23		395 000	-395 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll -23		-221 961	221 961	
Årets resultat				<u>-358 031</u>
Belopp vid årets slut	228 320	2 620 012	1 014 299	-358 031

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 014 299
Årets resultat	<u>-358 031</u>
	656 268

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>656 268</u>
	656 268

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 620 012 kr.

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

		2023-01-01	2022-01-01
Resultaträkning		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 775 102	3 161 848
Summa rörelsens intäkter		<u>3 775 102</u>	<u>3 161 848</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 236 348	-2 031 315
Periodiskt underhåll		-221 961	-170 673
Övriga externa kostnader	Not 3	-42 575	-39 075
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-159 935	-143 453
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-633 300	-633 300
Summa rörelsens kostnader		<u>-3 294 119</u>	<u>-3 017 816</u>
Rörelseresultat		480 982	144 032
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 006	4 950
Räntekostnader och liknande resultatposter		-857 019	-243 500
Summa finansiella poster		<u>-839 013</u>	<u>-238 550</u>
Resultat efter finansiella poster		-358 031	-94 517
Årets resultat		-358 031	-94 517
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-358 031	-94 517
Reservering till fond för yttre underhåll		-395 000	-606 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		221 961	170 673
Resultat efter fondförändring		-531 070	-529 845

Balansräkning		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9 Not 6	26 358 674	26 991 974
Mark		57 887	57 887
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
		26 416 561	27 049 861
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		26 417 061	27 050 361
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Göta		1 532 497	1 457 019
Övriga fordringar	Not 8	41 854	8 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		162 474	200 701
		1 736 825	1 666 057
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	453 902
Summa omsättningstillgångar		1 736 825	2 119 959
Summa tillgångar		28 153 886	29 170 320

	2023-01-01	2022-01-01
Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	228 320	228 320
Fond för yttre underhåll	<u>2 620 012</u>	<u>2 446 973</u>
	2 848 332	2 675 293
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 014 299	1 281 856
Årets resultat	<u>-358 031</u>	<u>-94 517</u>
	656 268	1 187 338
Summa eget kapital	3 504 601	3 862 631
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 9 <u>11 831 000</u>	<u>2 724 838</u>
	11 831 000	2 724 838
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 9 11 938 088	21 753 412
Leverantörsskulder	237 057	248 755
Skatteskulder	10 382	5 788
Fond för inre underhåll	8 699	8 699
Övriga skulder	Not 10 79 039	69 844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11 <u>545 020</u>	<u>496 353</u>
	12 818 285	22 582 850
Summa skulder	24 649 285	25 307 688
Summa eget kapital och skulder	28 153 886	29 170 320

	2023-01-01	2022-01-01
Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-358 031	-94 517
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (ex utrangering)	0	0
Avskrivningar	633 300	633 300
Nedskrivningar av fastighet	0	0
Eftergifter från kreditgivare	0	0
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>275 269</u>	<u>538 783</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	4 709	-10 317
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	50 759	85 664
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>330 738</u>	<u>614 129</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-20 163 793
Investeringar i markanläggningar	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-20 163 793</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-709 162	19 050 528
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-709 162</u>	<u>19 050 528</u>
Årets kassaflöde	-378 424	-499 136
Likvida medel vid årets början *)	1 910 921	2 410 057
Likvida medel vid årets slut *)	1 532 497	1 910 921

*) 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	1,8

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 beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till X kr		
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.		
Uppskattningar och bedömningar		
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
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.		
Avsättningar		
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.		
Not 1		
Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	3 184 608	2 895 168
Hyrer	460 104	226 971
Elintäkter	300	300
Övriga intäkter	130 090	40 041
Bruttoomsättning	3 775 102	3 162 480
Hysesbortfall	0	-632
	3 775 102	3 161 848
Not 2		
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	342 033	391 629
Reparationer	352 582	73 971
El	127 117	204 489
Uppvärmning	594 202	583 340
Vatten	261 149	232 189
Sophämtning	104 801	95 319
Kabel-TV, internet	37 840	37 885
Övriga avgifter	84 003	77 781
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	117 060	112 466
Förvaltningsarvoden	171 312	165 237
Övriga driftskostnader	44 249	57 009
	2 236 348	2 031 315
Not 3		
Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	14 875	11 375
Medlemsavgifter	27 700	27 700
	42 575	39 075

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	90 035	88 688
Vicevärdsarvode	26 750	24 150
Revisorsarvode	5 573	5 325
Löner och andra ersättningar	4 734	0
Sociala kostnader	28 307	25 290
	155 399	143 453
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	4 536	0
	4 536	0
Totalt	159 935	143 453
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	633 300	633 300
	633 300	633 300

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2084	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1965	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	35 085 608	14 908 141
Årets investeringar	0	20 177 467
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 085 608	35 085 608
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 093 634	-7 460 334
Årets avskrivningar	-633 300	-633 300
Utgående avskrivningar	-8 726 934	-8 093 634
Utgående bokfört värde	26 358 674	26 991 974
Taxeringsvärde för Muraren 4		
Byggnad - bostäder	30 000 000	30 000 000
Byggnad - lokaler	6 000	6 000
	30 006 000	30 006 000
Mark - bostäder	9 000 000	9 000 000
Mark - lokaler		
	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde totalt	39 006 000	39 006 000
Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 8 Övriga fordringar		
Skattekonto	41 854	8 336
	41 854	8 336

Noter		2023-01-01	2022-01-01		
		2023-12-31	2022-12-31		
Not 9	Skulder till kreditinstitut				
			Nästa års amortering		
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	
Nordea Hypotek AB	39758208314	1,00%	2024-06-19	2 724 838	122 912
Stadshypotek AB	611188	3,79%	2027-03-30	5 148 250	17 250
Stadshypotek AB	614036	4,02%	2024-01-15	6 831 000	34 500
Stadshypotek AB	632818	4,87%	2024-03-14	2 365 000	0
Stadshypotek AB	615422	4,12%	2027-04-30	6 700 000	0
				23 769 088	174 662
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				11 831 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				22 895 778
	Kortfristig del av långfristig skuld			11 938 088	21 753 412
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 174 662.				
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				
	Uttagna pantbrev i fastighet			24 685 000	24 685 000
Not 10	Övriga kortfristiga skulder				
	Källskatt			37 983	35 444
	Arbetsgivaravgifter			27 842	25 290
	Övriga kortfristiga skulder			13 214	9 110
				79 039	69 844
Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna räntekostnader			106 105	69 524
	Övriga upplupna kostnader			115 159	123 787
	Förutbetalda hyror och avgifter			323 756	303 042
				545 020	496 353

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Kinna

Ann-Charlott Johansson

Birgitta Josefsson

Björk Nilsson

Filip Larsson

Theresé Hedin

Milenko Bogunovic

Simon Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftIréne Kristiansson
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Muraren i Kinna , org.nr. 765000-0495

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Muraren i Kinna 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 Muraren i Kinna 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 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 revisionsssed 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 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 provar 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.

Kinna

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Iréne Kristiansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

THERESÉ HEDIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 20:32:11



FILIP LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 22:01:00



BJÖRK NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 14:11:33



ANN-CHARLOTT JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 20:11:02



SIMON GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 22:07:16



BIRGITTA JOSEFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 10:58:17



MILENKO BOGUNOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 21:56:49



IRÉNE KRISTIANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 18:00:58



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:56:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

IRÉNE KRISTIANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 18:00:06



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:57:14



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.