



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Ljungbäcken i Göteborg-Utby



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ljungbäcken i Göteborg-Utby med säte i Göteborg org.nr. 769616-0717 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-24.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Utby 105:1	Göteborgs Kommun	10 år	2032-02-01	1950

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	30
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1565
23	p-platser	0
Totalt 47 objekt		1595

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 7 st 2 rok, 9 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mattias Bermell	Ordförande
Nils Jan Ehrenborg	Ledamot
Lennart Tudor Sik	Ledamot
Per Andersson	Ledamot
Fredrik Tärby	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Mattias Bermell och Fredrik Tärby.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, alternativt två i förening av Nils Jan Ehrenborg, Per Andersson, Fredrik Tärby och Mattias Bermell.

Revisorer har varit Jonas Lyckegård med Viktoria Erika Carshaw som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Birgitta Letterström (sammankallande) vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-06. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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 2022-09-23.

- Årsavgiften höjdes med 5% fr.o.m. 2023-04-01 för att täcka de ökade kostnaderna i vår omvärld.
- En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är också registrerad.
- Två lägenheter såldes och en lägenhet fick andrahandshyresgäster. Välkomna till föreningen!
- Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) har genomförts. Åtgärder för att rensa ventilationskanalerna kommer att vidtas under 2024.
- Vi är fortsatt i diskussion med Husbyggen om dräneringen som de gjorde för ett par år sedan där vi har upptäckt brister.
- Två städdagar har genomförts med god uppslutning.

Sedan föreningen startade (2010) har följande större åtgärder genomförts:

- Sedan 2010 har föreningen bytt värmesystem till bergvärme samt bytt ut alla elpannor i de lägenheter där sådana finns.
- Under samma period har även badrummen i samtliga lägenheter renoverats och papptaket på annexet bytts ut.
- Under 2017 installerade föreningen fiberanslutning till samtliga lägenheter. Trappor och balkonger på den nyare byggnaden renoverades.
- Under 2019-2021 dränerades det runt den äldre byggnaden.

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

Årtal	Ändamål
2027	Måla om fasaden
2029	Byte fönster

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	373	293	379	391	366
Skuldsättning, kr/kvm	4 389	4 389	4 389	4 389	4 389
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 473	4 473	4 473	4 473	4 473
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	122	145	119	81	91
Årsavgifter, kr/kvm	847	816	736	701	681
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	97	97	96
Totala intäkter, kr/kvm	873	836	751	717	703
Nettoomsättning, tkr	1 363	1 312	1 198	1 143	1 122
Resultat efter finansiella poster, tkr	-194	-335	-385	-331	-164
Soliditet, %	73	73	73	74	73

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning för vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar negativt resultat, vilket beror på stor årlig avskrivning på fastigheten enligt bestämda avskrivningsplaner. I övrigt följer styrelsen ränteutvecklingen, och är aktiva med att få en så bra räntenivå som möjligt på föreningens lån. Föreningens sparandetal per kvm har sedan föregående år förändrats med +80 kr/kvm. Något som ses som mycket positivt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	18 493 327	0	0	18 493 327
Upplåtelseavgifter, kr	1 574 183	0	0	1 574 183
Underhållsfond, kr	795 544	0	70 487	866 031
S:a bundet eget kapital, kr	20 863 054	0	70 487	20 933 541
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-996 272	-335 162	-70 487	-1 401 921
Årets resultat, kr	-335 162	335 162	-193 518	-193 518
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 331 434	0	-264 005	-1 595 439
S:a eget kapital, kr	19 531 620	0	-193 518	19 338 102

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 110 000 kr samt ianspråktagande skett med 39 513 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	-1 331 434
Årets resultat, kr	-193 518
Reservation till underhållsfond, kr	-110 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	39 513
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 595 439

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 595 439
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 362 680	1 311 705
Övriga rörelseintäkter	Not 2	29 040	21 443
Summa rörelseintäkter		1 391 720	1 333 148
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-651 814	-691 632
Underhållskostnader	Not 4	-39 513	-79 663
Övriga externa kostnader	Not 5	-49 969	-53 565
Personalkostnader	Not 6	-65 193	-59 977
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-748 537	-722 715
Summa rörelsekostnader		-1 555 025	-1 607 552
Rörelseresultat		-163 305	-274 404
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	33 642	2 989
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-63 854	-63 747
Summa finansiella poster		-30 212	-60 758
Årets resultat	Not 10	-193 518	-335 162

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 23 870 710	24 614 275
Inventarier	Not 12 19 891	0
	<u>23 890 601</u>	<u>24 614 275</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	23 891 101	24 614 775
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	Not 14 968 933	1 599 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15 83 982	72 482
	<u>1 052 915</u>	<u>1 672 288</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16 1 700 000	550 000
Kassa och bank	19 437	18 708
Summa omsättningstillgångar	2 772 352	2 240 996
Summa tillgångar	26 663 453	26 855 771

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	20 067 510	20 067 510
Underhållsfond	866 031	795 544
	<u>20 933 541</u>	<u>20 863 054</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 401 921	-996 272
Årets resultat	-193 518	-335 162
	<u>-1 595 439</u>	<u>-1 331 433</u>
Summa eget kapital	19 338 102	19 531 621
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 3 500 000	7 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 3 500 000	0
Leverantörsskulder	84 797	74 836
Skatteskulder	4 488	3 168
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 6 203	3 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 229 863	242 768
	<u>3 825 351</u>	<u>324 150</u>
Summa skulder	7 325 351	7 324 150
Summa Eget kapital och skulder	26 663 453	26 855 771

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-193 518	-335 162
Avskrivningar	748 537	722 715
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	555 019	387 553
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-179 260	-12 292
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 201	5 958
Kassaflöde från löpande verksamhet	376 960	381 219
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-24 863	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-24 863	0
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	352 097	381 219
Likvida medel vid årets början	2 127 399	1 746 180
Likvida medel vid årets slut	2 479 496	2 127 399

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,67%
Dränering	2,00%
Balkonger	2,50%
Bredband	10,00%
Maskiner och inventarier	20,00%

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, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 325 574	1 277 640
Hyror	37 106	34 065
	1 362 680	1 311 705
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	29 040	21 443
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	23 580	11 808
Reparationer	119 861	110 615
El	126 300	168 210
Vatten	68 637	62 952
Sophämtning	48 196	33 695
Fastighetsförsäkringar	18 198	19 653
Förvaltningsarvoden	63 640	70 340
Tomträttsavgäld	168 464	157 861
Övriga driftskostnader	14 939	56 500
	651 814	691 632
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	30 000	0
Byggnad utvändigt	0	79 663
Utrustning	9 513	0
	39 513	79 663
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	34 958	33 418
Medlemsavgifter	13 200	13 200
Övriga externa kostnader	1 811	6 947
	49 969	53 565
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	43 000	43 500
Revisorsarvode	2 000	2 000
Löner och andra ersättningar	5 100	0
Sociala kostnader	15 093	14 477
	65 193	59 977
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	703 034	682 184
Markanläggningar	40 531	40 531
Inventarier	4 972	0
	748 537	722 715
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	2 177	0
Övriga ränteintäkter	31 465	2 989
	33 642	2 989
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	63 352	63 256
Övriga finansiella kostnader	502	491
	63 854	63 747
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-193 518	-335 162
Avsättning till underhållsfond	-110 000	-240 000
Disposition ur underhållsfond	39 513	79 663
Resultat efter underhållspåverkan	-264 005	-495 499

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	26 859 225	26 859 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 859 225	26 859 225
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 149 920	-3 467 736
Årets avskrivningar	-703 034	-682 184
Utgående avskrivningar	-4 852 954	-4 149 920
Bokfört värde byggnader	22 006 271	22 709 305
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	2 026 563	2 026 563
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 026 563	2 026 563
Ingående ackumulerade avskrivningar	-121 593	-81 062
Årets avskrivningar	-40 531	-40 531
Utgående avskrivningar	-162 124	-121 593
Bokfört värde markanläggningar	1 864 439	1 904 970
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	23 870 710	24 614 275
Taxeringsvärde för Utby 105:1		
Byggnad - bostäder	22 200 000	22 200 000
	22 200 000	22 200 000
Mark - bostäder	10 864 000	10 864 000
	10 864 000	10 864 000
Taxeringsvärde totalt	33 064 000	33 064 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	17 000 000	17 000 000
<i>varav frigjorda</i>	<i>2 103 000</i>	<i>2 103 000</i>
Not 12 Inventarier		
Årets investeringar	24 863	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 863	0
Årets avskrivningar	-4 972	0
Utgående avskrivningar	-4 972	0
Bokfört värde	19 891	0
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 14 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	760 059	1 558 692
Skattekonto	208 874	41 114
Övrigt	0	0
	968 933	1 599 806
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	77 388	72 459
Upplupna intäkter	6 594	23
	83 982	72 482

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 16 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-11-21	2024-02-21	3 mån	3,40%	400 000
HSB Göteborg HSB	2023-12-30	2024-03-30	3 mån	3,60%	550 000
HSB Göteborg HSB	2023-10-21	2024-01-21	3 mån	3,40%	250 000
HSB Göteborg HSB	2023-10-21	2024-01-21	3 mån	3,40%	250 000
HSB Göteborg HSB	2023-10-21	2024-01-21	3 mån	3,40%	250 000
					1 700 000
Fasträntepaceringar				1 700 000	550 000
				1 700 000	550 000
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2850518131	0,81%	2024-09-25	3 500 000	0
Swedbank Hypotek	2850518172	1,00%	2026-09-25	3 500 000	0
				7 000 000	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till					0
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					3 500 000
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					3 500 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 500 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					7 000 000
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				3 030	1 650
Arbetsgivaravgifter				3 173	1 728
				6 203	3 378
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				15 309	15 309
Ovriga upplupna kostnader				93 531	118 164
Förutbetalda hyror och avgifter				121 023	109 295
				229 863	242 768

Den här årsredovisningen är elektroniskt signerad
Göteborg

Fredrik Tärbj

Lennart Tudor Sik

Mattias Bermell

Nils Jan Ehrenborg

Per Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Av föreningen vald revisor
Jonas Lyckegård

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
Jesper Andreasson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsföreningen Ljungbäcken i Göteborg - Utby, org.nr. 769616-0717

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Ljungbäcken i Göteborg - Utby 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 revisionssed 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 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.

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 Bostadsrättsföreningen Ljungbäcken i Göteborg - Utby 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jonas Lyckegård
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 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.