



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Bävern i Ystad

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bävren i Ystad med säte i YSTAD org.nr. 748000-0806 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Ystad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bävren 3	1942-01-01	1942

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	895
1	lokaler (hyresrätt) (förråd)	0
8	garageplatser	128
Totalt 29 objekt		1 023

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 12 st 2 rok, 2 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jörgen Magnusson	Ordförande
Bertil Ljungström	Ledamot
Gun Wärnersson	Ledamot
Hugo Gunnarsson	Ledamot

Firman tecknas två i förening av Gun Wärnersson, Jörgen Magnusson och Hugo Gunnarsson.

VG

Revisorer har varit: Maj-Britt Olsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har under året utökat ett av lånen med 300 000 kr.

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 2023-02-17.

Under året har inga större underhållsåtgärder genomförts.

Tidigare utförda underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2015	Renovering av tak, fasader och balkonger.
2020	Stambyte och badrumsrenovering.

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

Årtal	Ändamål
2024	Reparation av burspråk. Spolning avlopp. Rensning ventilation.
2026	Renovering av garage, miljöhus och plank.
2028	Byte av fönster enligt underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

VG

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	163	0	329	253	271
Skuldsättning, kr/kvm	7 511	7 372	7 530	7 688	7 845
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 585	8 427	8 607	8 787	8 967
Räntekänslighet, %	8	8	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	198	287	223	182	205
Årsavgifter, kr/kvm	1 070	1 029	1 029	1 029	1 029
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	991	947	949	951	946
Nettoomsättning, tkr	1 006	969	969	972	967
Resultat efter finansiella poster, tkr	-84	-404	-74	-14	151
Soliditet, %	20	21	24	24	21

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

VG

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Förlusten beror på de högre ränte- och driftskostnaderna.

Kassaflödet kommer bevakas och årsavgifterna höjas vid behov.

Underhållsåtgärder som är mest akuta ska prioriteras då likviditeten är begränsad.

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	18 955	0	0	18 955
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 100 960	0	28 321	1 129 282
S:a bundet eget kapital, kr	1 119 915	0	28 321	1 148 237
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 385 303	-404 478	-28 321	952 503
Årets resultat, kr	-404 478	404 478	-83 671	-83 671
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	980 825	0	-111 992	868 832
S:a eget kapital, kr	2 100 740	0	-83 671	2 017 069

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 36 000 kr samt ianspråktagande skett med 7 679 kr

VG

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	980 824
Årets resultat, kr	-83 671
Reservation till underhållsfond, kr	-36 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	7 679
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	868 832

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	868 832

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 006 144	969 068
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 537	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 013 681	969 068
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-596 928	-934 244
Underhåll enligt plan	Not 5	-7 679	-50 935
Övriga externa kostnader	Not 6	-37 942	-22 765
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-26 206	-17 043
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-242 613	-236 874
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-911 369	-1 261 861
RÖRELSERESULTAT		102 312	-292 793
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		74	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186 057	-111 698
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-185 983	-111 686
ÅRETS RESULTAT		-83 671	-404 478

Vg

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	9 633 918	9 876 531
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 633 918</u>	<u>9 876 531</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 634 418</u>	<u>9 877 031</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	4 841
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 176	3 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	5 828	5 063
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>9 004</u>	<u>13 555</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	323 795	84 182
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>323 795</u>	<u>84 182</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>332 799</u>	<u>97 737</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 967 217</u>	<u>9 974 768</u>

Vg

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	18 955	18 955	
Fond för yttre underhåll	1 129 282	1 100 961	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>1 148 237</u>	<u>1 119 916</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	952 503	1 385 303	
Årets resultat	-83 671	-404 478	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>868 832</u>	<u>980 824</u>	
Summa eget kapital	<u>2 017 069</u>	<u>2 100 740</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	0	2 745 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>0</u>	<u>2 745 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 683 850	4 796 723
Medlemmarnas inre fond	Not 15	75 824	75 824
Leverantörsskulder		38 850	43 376
Aktuell skatteskuld	Not 16	4 238	3 103
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	6 086	5 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	141 300	204 815
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>7 950 148</u>	<u>5 129 028</u>
Summa skulder		<u>7 950 148</u>	<u>7 874 028</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>9 967 217</u>	<u>9 974 768</u>	

VG

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	102 312	-292 793
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	242 613	236 874
	<u>344 926</u>	<u>-55 919</u>
Erhållen ränta	74	12
Erlagd ränta	-186 057	-111 698
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>158 943</u>	<u>-167 604</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	4 551	-4 989
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-66 007	93 529
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>97 487</u>	<u>-79 065</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-573 963
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-573 963</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	142 127	-161 316
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>142 127</u>	<u>-161 316</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	239 614	-814 344
Likvida medel vid årets början	84 182	898 525
Likvida medel vid årets slut	<u>323 795</u>	<u>84 182</u>
	239 614	-814 344

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

VG

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	136 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Vh

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	957 612	920 784
Hysesintäkt lokaler	3 216	3 216
Hysesintäkt garage och bilplatser	41 682	41 217
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 634	3 851
	<u>1 006 144</u>	<u>969 068</u>
I årsavgifter ingår uppvärmning, vatten och kabel-TV.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	7 537	0
	<u>7 537</u>	<u>0</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-52 372	-367 665
El	-23 620	-25 532
Uppvärmning	-121 876	-108 424
Vatten	-57 435	-122 974
Renhållning	-31 799	-27 641
TV, bredband, iptelefoni	-11 541	-11 295
Förvaltningskostnader	-237 749	-216 525
Försäkringar	-10 863	-10 166
Fastighetsskatt	-34 661	-33 331
Övriga driftskostnader	-15 012	-10 692
	<u>-596 928</u>	<u>-934 244</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-7 679	-50 935
	<u>-7 679</u>	<u>-50 935</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 000	-9 525
Övriga förvaltningskostnader	-1 607	-2 259
Kostnader överlåtelse och panter	-4 436	-3 163
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 149	-819
Konsulter	-13 750	0
Medlemsavgifter HSB	-7 000	-7 000
	<u>-37 942</u>	<u>-22 765</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-19 000	-12 300
Revisionsarvode	-2 000	-1 000
Sociala avgifter	-5 206	-3 743
	<u>-26 206</u>	<u>-17 043</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-242 613	-236 874
	<u>-242 613</u>	<u>-236 874</u>

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 9 BYGGNADER OCH MARK					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2069				
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 513 689	10 939 726			
Årets investering byggnader	0	573 963			
Ingående anskaffningsvärde mark	1 562	1 562			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 515 251	11 515 251			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-1 638 720	-1 401 846			
Årets avskrivningar byggnader	-242 613	-236 874			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 881 333	-1 638 720			
Utgående redovisat värde	9 633 918	9 876 531			
Redovisade värden byggnader	9 632 356	9 874 969			
Redovisade värden mark	1 562	1 562			
Fastighetsbeteckning: Bävorn 3					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1966	7 800 000	3 420 000	11 220 000	11 220 000
Lokaler	1966	201 000	246 000	447 000	447 000
		8 001 000	3 666 000	11 667 000	11 667 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				8 066 000	8 066 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				8 066 000	8 066 000
Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	3 176	3 651			
	3 176	3 651			
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	2 766	2 567			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	2 562	2 496			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	500	0			
	5 828	5 063			
Not 13 BANK					
Sparbanken Skåne	323 795	84 182			
	323 795	84 182			

V6

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne	5,111%	2024-02-10	2 745 000	60 000
Sparbanken Skåne	1,34%	2024-11-10	2 745 000	60 000
Sparbanken Skåne	5,028%	2024-01-30	2 193 850	41 316
			7 683 850	161 316
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				7 683 850
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				7 683 850
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,74%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				645 264
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				6 877 270
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	75 824	81 696
Uttag	0	-5 872
	75 824	75 824

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	4 238	3 103
	4 238	3 103

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	6 086	5 187
	6 086	5 187

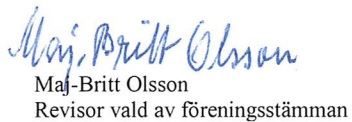
VG

	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	31 515	114 157
Upplupen revision	9 600	9 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	87 091	78 420
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 094	3 138
	141 300	204 815

Ystad 2024 - 04-17


Bertil Ljungström
Gun Wärnersson
Hugo Gunnarsson
Jörgen Magnusson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 05 - 11


Maj-Britt Olsson
Revisor vald av föreningsstämman
Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Båvern i Ystad, org.nr. 748000-0806

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Båvern i Ystad för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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.

VG

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Båvern i Ystad för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Ystad den 11/10/2024


.....
Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Maj-Britt Olsson
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.