



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Höken i Sjöbo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Höken i Sjöbo med säte i YSTAD org.nr. 748000-2067 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sjöbo kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Uven 10	1947-01-01	1951

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	118
17	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 071
Totalt 18 objekt		1 189

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 11 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars-Gunnar Göthe	Ordförande	2018-06-20	2024-06-19
Lena Jönsson	Ledamot	1993-06-16	2023-06-27
Maria Larsson	Ledamot	2022-08-23	2025-05-30
Gabriella Jonasson (f.d. Engström)	Ledamot	2020-08-18	2025-05-30
Mansur Saleh	Ledamot	2021-08-18	2024-06-19
Eddie Nilsson	Ledamot utsedd av HSB Skåne 2019		

Ordinarie föreningsstämma väljer styrelseordförande för en period om 1 år och styrelseledamot för en period om max 2 år. Lena Jönsson har meddelat valberedning sitt beslut att inte ställa upp för omval 2023.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Lars-Gunnar Göthe, Maria Larsson och Gabriella Jonasson (f.d. Engström).

Revisorer har varit: Siv Håkansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lars-Gunnar Göthe (sammankallande), Maria Larsson, Gabriella Jonasson, Eddie Nilsson samt Mansur Saleh, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-16.

Större åtgärder föreningen genomfört:

Underhåll

År 2023 ersattes branddörr A och B mellan trapphus och vind med nya säkrare och tätare branddörrar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

År 1995 ersattes samtliga fönster och balkongdörrar i lägenheter med nya klädda i aluminium plåt.

År 2007 renoverades husets fasad och grund samt källarfönster målades.

År 2015 utfördes stambyte i fastigheten, samtliga rör för tappvatten och spillvatten (avlopp) ersattes med nya samt alla badrum totalrenoverades. Spillvattenledning under källargolv byttes ej.

År 2020 förbättrades värmeelementen i fastigheten, de utrustades med ny termostatventil och returventil.

År 2021 ersattes ytterdörr i lägenheter samt dörr mellan trapphus och källare med 19 nya säkrare och tätare dörrar.

År 2022 tillsammans med 2 grannföreningar revs ett under marknivå f.d. pumphus. Och tillsammans med grannföreningen byggdes på fastighetsgränsen en ny bred åsnetrappa.

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

Inom de närmaste två åren planerar föreningen att lägga nytt hustak och att renovera spillvattenledning (avlopp) under källargolv eller ersätta med ny ledning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 19 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 18.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	247	216	250	145	198
Skuldsättning, kr/kvm	2 190	2 242	2 294	2 347	2 399
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 431	2 242	2 294	2 347	2 399
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	250	218	215	225	208
Årsavgifter, kr/kvm	828	804	792	826	820
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	93	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	892	858	854	826	820
Nettoomsättning, tkr	1 050	1 020	1 005	980	976
Resultat efter finansiella poster, tkr	80	138	203	-12	174
Soliditet, %	49	48	46	43	43

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	30 955	0	0	30 955
Underhållsfond, kr	1 272 573	0	-78 863	1 193 710
S:a bundet eget kapital, kr	1 303 528	0	-78 863	1 224 665
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 214 606	138 145	78 863	1 431 614
Årets resultat, kr	138 145	-138 145	79 571	79 571
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 352 751	0	158 434	1 511 185
S:a eget kapital, kr	2 656 279	0	79 571	2 735 850

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 40 000 kr samt ianspråktagande skett med 118 863 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	1 352 751
Årets resultat, kr	79 571
Reservation till underhållsfond, kr	-40 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	118 863
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 511 185

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 511 185

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	1 050 431	1 020 304
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 904	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 060 335	1 020 304
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-638 062	-624 490
Underhåll enligt plan	Not 5	-118 863	-24 017
Övriga externa kostnader	Not 6	-23 006	-19 669
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-85 658	-85 746
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-95 248	-95 248
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-960 838	-849 170
RÖRELSERESULTAT		99 497	171 134
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		15 874	3 656
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 800	-36 645
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-19 926	-32 989
ÅRETS RESULTAT		79 571	138 145

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	3 784 137	3 879 386
Summa materiella anläggningstillgångar		3 784 137	3 879 386
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 784 637	3 879 886
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		21 426	6 895
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	6 513	6 379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	15 415	13 676
Summa kortfristiga fordringar		43 354	26 950
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	600 000	600 000
Summa kortfristiga placeringar		600 000	600 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	1 144 807	1 049 227
Summa kassa och bank		1 144 807	1 049 227
Summa omsättningstillgångar		1 788 161	1 676 177
SUMMA TILLGÅNGAR		5 572 798	5 556 063

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	30 955	30 955	
Fond för yttre underhåll	1 193 710	1 272 573	
Summa bundet eget kapital	1 224 665	1 303 528	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 431 614	1 214 606	
Årets resultat	79 571	138 145	
Summa fritt eget kapital	1 511 185	1 352 751	
Summa eget kapital	2 735 851	2 656 279	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0	2 604 000
Summa långfristiga skulder		0	2 604 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 604 000	62 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	35 569	35 569
Leverantörsskulder		58 412	55 107
Aktuell skatteskuld	Not 17	3 478	1 281
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 448	1 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	134 041	140 379
Summa kortfristiga skulder		2 836 947	295 784
Summa skulder		2 836 947	2 899 784
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 572 798	5 556 063	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	99 497	171 134
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	95 248	95 248
	<u>194 746</u>	<u>266 382</u>
Erhållen ränta	14 664	3 051
Erlagd ränta	-35 941	-36 785
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>173 469</u>	<u>232 648</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-663	2 577
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-695	11 824
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>172 110</u>	<u>247 050</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-62 000	-62 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-62 000</u>	<u>-62 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	110 110	185 050
Likvida medel vid årets början	1 656 122	1 471 073
Likvida medel vid årets slut	<u>1 766 233</u>	<u>1 656 122</u>
	110 110	185 050

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

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

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	984 072	955 440
Hysesintäkt lokaler	63 208	61 972
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 151	2 892
	<u>1 050 431</u>	<u>1 020 304</u>
<i>* I årsavgiften ingår fjärrvärme, vatten och kabeltv.</i>		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	9 904	0
	<u>9 904</u>	<u>0</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-47 755	-79 199
El	-42 838	-28 418
Uppvärmning	-215 830	-193 560
Vatten	-38 725	-36 853
Renhållning	-25 931	-24 379
TV, bredband, iptelefoni	-22 474	-21 214
Förvaltningskostnader	-196 128	-195 345
Försäkringar	-10 273	-11 082
Fastighetsskatt	-30 010	-27 813
Övriga driftskostnader	-8 097	-6 629
	<u>-638 062</u>	<u>-624 490</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-118 863	-24 017
	<u>-118 863</u>	<u>-24 017</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 500	-9 375
Övriga förvaltningskostnader	-242	-1 490
Kostnader överlåtelse och panter	-5 116	-2 704
Kontorsutrustning och -material	-1 048	0
Medlemsavgifter HSB	-6 100	-6 100
	<u>-23 006</u>	<u>-19 669</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-26 880	-26 880
Vicevärdsarvode	-28 308	-28 308
Övriga arvoden	-4 897	-4 897
Övriga personalkostnader	-2 500	-2 500
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-19 073	-19 161
	<u>-85 658</u>	<u>-85 746</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-95 248	-95 248
	<u>-95 248</u>	<u>-95 248</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2081

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

5 372 429

5 372 429

Ingående anskaffningsvärde mark

4 000

4 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden5 376 4295 376 429**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-1 497 043

-1 401 795

Årets avskrivningar byggnader

-95 248

-95 248

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan-1 592 292-1 497 043**Utgående redovisat värde****3 784 137****3 879 386**

Redovisade värden byggnader

3 780 137

3 875 386

Redovisade värden mark

4 000

4 000

Fastighetsbeteckning: Uven 10

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1959	7 200 000	2 140 000	9 340 000	9 340 000
Lokaler		199 000	0	199 000	199 000
		7 399 000	2 140 000	9 539 000	9 539 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

3 100 000

3 100 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**3 100 000****3 100 000****Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500500**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

6 513

6 379

6 5136 379**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

3 020

2 811

Förutbetalad kabel-TV och bredband

9 288

0

Upplupna ränteintäkter

2 090

880

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 017

9 985

15 41513 676

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-28	600 000	600 000
			600 000	600 000

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne			1 144 807	1 049 227
			1 144 807	1 049 227

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,36%	2024-10-30	2 604 000	62 000
			2 604 000	62 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 2 604 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 604 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,36%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 248 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 294 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde			35 569	35 569
			35 569	35 569

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld			3 478	1 281
			3 478	1 281

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt			707	707
Arbetsgivaravgifter			741	741
			1 448	1 448

2023-12-31 2022-12-31

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	34 390	30 193
Upplupna räntekostnader	5 902	6 043
Upplupen revision	10 000	9 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	83 749	95 143
	134 041	140 379

Sjöbo den 2024-

.....
Eddie Nilsson.....
Gabriella Jonasson.....
Lars-Gunnar Göthe.....
Mansur Saleh.....
Maria Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-

Siv Håkansson
Revisor vald av föreningsstämmanBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Höken i Sjöbo, org.nr. 748000-2067

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Höken i Sjöbo 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 Brf Höken i Sjöbo 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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.

Sjöbo den / 2024

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

.....
Siv Håkansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Höken i Sjöbo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS-GUNNAR GÖTHE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 16:55:19



GABRIELLA JONASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 18:20:59



MARIA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 21:21:08



EDDIE NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 20:20:23



MANSUR SALEH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 22:07:33



SIV HÅKANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 08:48:58



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 09:56:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Höken i Sjöbo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SIV HÅKANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 08:50:44



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 09:56:01



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.