



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Utkiken i Ystad

MEMBER OF HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Utkiken i Ystad med säte i YSTAD org.nr. 716438-8907 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Ystad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Slanggurkan 1	1988-01-01	1989
Syltgurkan 3	1988-01-01	1989

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 558
29	p-platser	0

Totalt 67 objekt **3 558**

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 2 rok, 11 st 3 rok, 22 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johnny Pettersson	Ordförande
Per-Åke Sjölander	Ledamot
Gunnel Ceihagen	Ledamot
Benita Ringström	Ledamot
Carina Nilsson	Ledamot
Linda Lindsjö	Ledamot

V6

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johnny Pettersson, Gunnel Ceihagen och Benita Ringström.

Firman tecknas två i förening av Johnny Pettersson, Per-Åke Sjölander, Gunnel Ceihagen och Carina Nilsson.

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

Styrelsen agerar valberedning.

Anställd vicevärd har varit Uno Stenfeldt.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

På stämman beslutade man förutom de ordinarie punkterna att anta nya stadgar (första beslutet).

Extra föreningsstämma angående nya stadgar hölls 2023-08-23. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Stämman beslutade att anta nya stadgar (andra beslutet).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-10-16.

Underhållsåtgärder under året:

Byte av takpannor, värmepannor och balkongräcke.

Ytbeläggning av lekplats.

Målningsarbete.

Tidigare utförda underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2018	Asfaltering av p-platser, byte av garageportar.
2019	Spolning av avloppsstammar.
2020-2022	Byte av värmepumpar.

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

Årtal	Ändamål
2024	Målning av balkongräcke.
2024-2026	Byte av plåtdetaljer.
2024-2027	Eventuellt installation av laddstolpar.

V6

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 56.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	348	416	385	408	406
Skuldsättning, kr/kvm	5 289	5 458	5 628	5 939	6 109
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 289	5 458	5 628	5 939	6 109
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	60	54	59	57	50
Årsavgifter, kr/kvm	858	832	832	832	832
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	98	97	99
Totala intäkter, kr/kvm	873	852	845	854	843
Nettoomsättning, tkr	3 090	3 007	3 001	2 999	3 001
Resultat efter finansiella poster, tkr	608	390	299	597	5 093
Soliditet, %	40	38	36	34	33

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). Värme och el ingår inte i årsavgifter.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 199 023	0	0	2 199 023
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	174 000	0	0	174 000
Uppskrivningsfond, kr	508 037	0	0	508 037
Underhållsfond, kr	1 610 419	0	772 369	2 382 788
S:a bundet eget kapital, kr	4 491 479	0	772 369	5 263 848
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 136 674	390 299	-772 369	6 754 605
Årets resultat, kr	390 299	-390 299	607 506	607 506
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 526 973	0	-164 863	7 362 111
S:a eget kapital, kr	12 018 452	0	607 506	12 625 959

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 078 000 kr samt ianspråktagande skett med 305 631 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	7 526 974
Årets resultat, kr	607 506
Reservation till underhållsfond, kr	-1 078 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	305 631
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 362 111

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 362 111

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

VG

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 089 628	3 007 028
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 368	23 222
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 104 996	3 030 250
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 397 297	-1 829 010
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 588	-82 293
Personalkostnader	Not 6	-202 364	-173 628
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-324 649	-324 649
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 029 898	-2 409 580
RÖRELSERESULTAT		1 075 098	620 670
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		26 085	8 717
Räntekostnader och liknande resultatposter		-493 677	-239 088
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-467 592	-230 371
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		607 506	390 299
ÅRETS RESULTAT		607 506	390 299

VG

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	29 625 917	29 950 566
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>29 625 917</u>	<u>29 950 566</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>29 626 417</u>	<u>29 951 066</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 425	7 352
Övriga fordringar	Not 10	31 693	30 490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	21 409	20 618
Summa kortfristiga fordringar		<u>57 527</u>	<u>58 460</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 500 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		<u>1 500 000</u>	<u>1 000 000</u>
Kassa och bank	Not 13	702 102	856 591
Summa kassa och bank		<u>702 102</u>	<u>856 591</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 259 629</u>	<u>1 915 051</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>31 886 046</u>	<u>31 866 117</u>

V6

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 373 023	2 373 023
Uppskrivningsfond	508 037	508 037
Fond för yttre underhåll	2 382 788	1 610 419
Summa bundet eget kapital	5 263 848	4 491 479
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 754 605	7 136 674
Årets resultat	607 506	390 299
Summa fritt eget kapital	7 362 111	7 526 974
Summa eget kapital	12 625 959	12 018 453
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 11 946 574	14 918 412
Summa långfristiga skulder	11 946 574	14 918 412
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	6 871 838	4 506 200
Leverantörsskulder	35 120	21 328
Skatteskulder	62 880	112 556
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 2 786	1 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 340 890	287 337
Summa kortfristiga skulder	7 313 514	4 929 252
Summa skulder	19 260 088	19 847 664
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	31 886 046	31 866 117

v6

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 075 098	620 670
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	324 649	324 649
	<u>1 399 747</u>	<u>945 319</u>
Erhållen ränta	18 556	8 891
Erlagd ränta	-488 917	-238 248
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>929 386</u>	<u>715 962</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	26 833	14 004
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	13 864	-262 515
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>970 083</u>	<u>467 451</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-606 200	-606 200
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-606 200</u>	<u>-606 200</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	363 883	-138 749
Likvida medel vid årets början	1 859 678	1 998 426
Likvida medel vid årets slut	<u>2 223 560</u>	<u>1 859 678</u>
	363 883	-138 749

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

V6

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

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	12 945 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.

V6

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 051 036	2 962 140
Hysesintäkt garage och bilplatser	32 900	33 300
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 692	11 588
	<u>3 089 628</u>	<u>3 007 028</u>
I årsavgifter ingår vatten och kabel-TV.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	15 368	23 222
	<u>15 368</u>	<u>23 222</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-78 897	-121 860
El	-40 422	-41 063
Vatten	-174 388	-151 320
Renhållning	-98 975	-87 574
TV, bredband, iptelefoni	-47 459	-44 356
Förvaltningskostnader	-267 807	-251 914
Försäkringar	-40 068	-36 698
Fastighetsskatt	-331 702	-322 616
Periodiskt underhåll	-305 631	-763 993
Övriga driftskostnader	-11 947	-7 616
	<u>-1 397 297</u>	<u>-1 829 010</u>
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-305 631	-763 993
	<u>-305 631</u>	<u>-763 993</u>
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 675	-10 700
Övriga förvaltningskostnader	-12 516	-12 948
Kostnader överlåtelse och panter	-11 761	-11 708
Föreningsverksamhet	-11 988	-6 494
Kontorsutrustning och -material	-2 449	-249
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 800	-300
Konsulter	-41 000	-27 225
Förbrukningsinventarier	0	-269
Medlemsavgifter HSB	-12 400	-12 400
	<u>-105 588</u>	<u>-82 293</u>
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-97 000	-85 200
Löner för anställda	-29 534	0
Vicevärdarvode	-43 200	-43 200
Övriga arvoden	0	-15 409
Övriga personalkostnader	-3 556	-3 803
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-26 074	-23 017
	<u>-202 364</u>	<u>-173 628</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-324 649	-324 649
	<u>-324 649</u>	<u>-324 649</u>

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 8 BYGGNADER OCH MARK					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 940 087	33 940 087			
Ingående anskaffningsvärde mark	2 030 791	2 030 791			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	66 737	66 737			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 037 615	36 037 615			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-6 020 312	-5 695 663			
Årets avskrivningar byggnader	-324 649	-324 649			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-66 737	-66 737			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 411 698	-6 087 049			
Utgående redovisat värde	29 625 917	29 950 566			
Redovisade värden byggnader	27 595 126	27 919 775			
Redovisade värden mark	2 030 791	2 030 791			
Fastighetsbeteckning:	Slanggurkan 1 och Syltgurkan 3				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1989	30 399 000	16 720 000	47 119 000	47 119 000
		30 399 000	16 720 000	47 119 000	47 119 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				35 222 000	35 222 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				35 222 000	35 222 000
Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Avräkning HSB	21 458	3 087			
Skattekonto	10 235	27 403			
	31 693	30 490			
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	10 251	9 316			
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	0	10 136			
Upplupna ränteintäkter	8 695	1 166			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 463	0			
	21 409	20 618			
Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
Placering HSB 3 mån			0	500 000	
Placering HSB 6 mån	3,90%	2024-04-23	500 000	500 000	
Placeringskonto SEB	3,85%	2024-05-13	1 000 000	0	
			1 500 000	1 000 000	

	2023-12-31	2022-12-31
Not 13 KASSA OCH BANK		
Sparbanken Skåne transaktionskonto	697 102	855 790
Sparbanken Skåne företagskonto	5 000	800
	<u>702 102</u>	<u>856 591</u>

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	0,86%	2024-12-28	6 467 778	202 140
SEB	4,49%	2025-12-28	6 467 778	202 140
SEB	1,30%	2025-12-28	1 982 856	81 920
SEB	4,66%	2026-07-28	3 900 000	120 000
			18 818 412	606 200

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **11 946 574**

Nästa års amortering av långfristig skuld 404 060
Lån som ska konverteras inom ett år 6 467 778
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 6 871 838

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,94%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 424 800
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 15 787 412

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej


Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	2 056	1 269
Arbetsgivaravgifter	700	432
Medlemmars inre fond	30	30
Övriga kortfristiga skulder	0	100
	<u>2 786</u>	<u>1 831</u>


V6

	2023-12-31	2022-12-31
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	44 697	14 752
Upplupna räntekostnader	9 201	4 441
Upplupen revision	11 000	10 325
Förutbetalda årsavgifter och hyror	260 992	257 819
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 000	0
	340 890	287 337

Ystad 2024 - 04 - 04


Benita Ringström
Carina Nilsson
Gunnel Ceihagen
Johnny Pettersson
Linda Lindsjö
Per-Åke Sjölander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 05 - 11


Annika Örn
Revisor vald av föreningsstämman
Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Utkiken i Ystad, org.nr. 716438-8907

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Utkiken 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.

V6p

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 Utkiken 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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


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

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



Annika Örn
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 står något i årsredovisningen.