



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Bläckfisken i Tomelilla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bläckfisken i Tomelilla med säte i TOMELILLA org.nr. 738800-1021 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Tomelilla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bläckfisken 12	1955-01-01	1957 och 1958

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
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 403
4	lokaler (hyresrätt)	84
9	garageplatser	0
Totalt 55 objekt		2 487

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 14 st 2 rok, 16 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Bengt Magnusson	Ordförande	
Mats Persson	Ledamot	
Agneta Henriksson	Ledamot	
Martin Vistrand	Ledamot	
Elin Lykkegaard	Ledamot	2023-08-24
Berit Olsson	Suppleant	

V6

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats Persson och Berit Olsson.

Ledamot utsedd av HSB Skåne är adjungerad med en rådgivande roll.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Stämman har inte valt någon förtroendevald revisor.

Hela granskningen har utförts av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Styrelsen agerar valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

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 2023-05-25.

Underhållsåtgärder under året:

Beskurit de stora träden på innergården/gräsmattan.

Undersökning av ventilation och tvättstugorna.

Beslut taget om att låta utföra en status- och elsäkerhetskontroll med hjälp av konsult från HSB Skåne.

Tidigare genomförda underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2016	Stambyte, badrumsrenovering och genomgång av el.
2021	Byte av garageportar.

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

Årtal	Ändamål
2024-2027	Elstambyte.
2026	Byte av dräneringsledning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	262	262	319	299	277
Skuldsättning, kr/kvm	3 953	4 070	4 307	4 464	4 621
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 092	4 212	4 458	4 620	4 782
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	220	214	190	170	163
Årsavgifter, kr/kvm	938	911	893	876	858
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	96	97	98
Totala intäkter, kr/kvm	954	918	896	871	850
Nettoomsättning, tkr	2 352	2 283	2 228	2 166	2 112
Resultat efter finansiella poster, tkr	269	267	415	309	261
Soliditet, %	29	27	24	22	20

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	95 030	0	0	95 030
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 001 300	0	94 000	1 095 300
S:a bundet eget kapital, kr	1 096 330	0	94 000	1 190 330
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 569 558	266 868	-94 000	2 742 426
Årets resultat, kr	266 868	-266 868	268 975	268 975
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 836 426	0	174 975	3 011 401
S:a eget kapital, kr	3 932 756	0	268 975	4 201 731

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 94 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	2 836 426
Årets resultat, kr	268 975
Reservation till underhållsfond, kr	-94 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 011 401

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 011 401

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	2 352 398	2 283 015
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 384	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 371 782	2 283 015
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 354 922	-1 342 795
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 061	-71 381
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-52 578	-57 538
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-383 573	-383 573
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 933 134	-1 855 287
RÖRELSERESULTAT		438 648	427 728
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		32 683	7 712
Räntekostnader och liknande resultatposter		-202 356	-168 572
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-169 673	-160 860
ÅRETS RESULTAT		268 975	266 868

V6

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	12 369 043	12 752 616
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>12 369 043</u>	<u>12 752 616</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 369 543</u>	<u>12 753 116</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 394	0
Avräkningskonto HSB		0	5 066
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 015	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	38 788	29 009
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>43 197</u>	<u>34 094</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 587 000	1 087 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 587 000</u>	<u>1 087 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	571 985	692 293
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>571 985</u>	<u>692 293</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 202 182</u>	<u>1 813 387</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 571 725</u>	<u>14 566 503</u>

V6

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	95 030	95 030
Fond för yttre underhåll	1 095 300	1 001 300
Summa bundet eget kapital	1 190 330	1 096 330
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 742 426	2 569 558
Årets resultat	268 975	266 868
Summa fritt eget kapital	3 011 401	2 836 426
Summa eget kapital	4 201 731	3 932 756
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 170 000
Summa långfristiga skulder		5 930 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		3 662 168
Medlemmarnas inre fond	Not 15	183 069
Leverantörsskulder		79 182
Aktuell skatteskuld	Not 16	6 595
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	80
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	268 899
Summa kortfristiga skulder		4 199 994
Summa skulder	10 369 994	10 633 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 571 725	14 566 503

V6

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	438 648	427 728
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	383 573	383 573
	<u>822 221</u>	<u>811 301</u>
Erhållen ränta	26 325	5 109
Erlagd ränta	-192 030	-169 323
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>656 516</u>	<u>647 087</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 811	-8 600
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	15 921	-167 481
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>664 626</u>	<u>471 006</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-290 000	-590 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-290 000</u>	<u>-590 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	374 626	-118 994
Likvida medel vid årets början	1 784 359	1 903 353
Likvida medel vid årets slut	<u>2 158 985</u>	<u>1 784 359</u>
	374 626	-118 994

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 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.

Beskattnings

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen 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	2 254 716	2 189 052
Hysesintäkt lokaler	39 831	38 328
Hysesintäkt garage och bilplatser	43 524	40 824
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 433	806
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 894	14 005
	<u>2 352 398</u>	<u>2 283 015</u>
I årsavgifter ingår uppvärmning, vatten, kabel-TV och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	19 384	0
	<u>19 384</u>	<u>0</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-87 509	-101 353
El	-64 875	-71 443
Uppvärmning	-342 799	-302 181
Vatten	-139 510	-159 215
Renhållning	-40 563	-40 385
TV, bredband, iptelefoni	-118 252	-116 052
Förvaltningskostnader	-465 025	-458 346
Försäkringar	-25 786	-24 051
Fastighetskatt	-59 429	-59 429
Övriga driftskostnader	-11 173	-10 341
	<u>-1 354 922</u>	<u>-1 342 795</u>
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 875	-11 925
Övriga förvaltningskostnader	-7 168	-3 468
Kostnader överlåtelse och panter	-4 919	-13 535
Kontorsutrustning och -material	0	-2 228
Konsulter	-96 375	-20 500
Medlemsavgifter HSB	-13 600	-13 600
Stämma och styrelse	-6 125	-6 125
	<u>-142 061</u>	<u>-71 381</u>
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-39 900	-43 900
Övriga personalkostnader	-2 400	-2 400
Sociala avgifter	-10 278	-11 238
	<u>-52 578</u>	<u>-57 538</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-383 573	-383 573
	<u>-383 573</u>	<u>-383 573</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2065	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 350 136	19 350 136
Ingående anskaffningsvärde mark	23 320	23 320
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 373 456	19 373 456
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-6 620 840	-6 237 266
Årets avskrivningar byggnader	-383 573	-383 573
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 004 413	-6 620 840
Utgående redovisat värde	12 369 043	12 752 616
Redovisade värden byggnader	12 345 723	12 729 296
Redovisade värden mark	23 320	23 320

Fastighetsbeteckning: Bläckfisken 12

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	14 400 000	3 603 000	18 003 000	18 003 000
Lokaler	1971	304 000	238 000	542 000	542 000
		14 704 000	3 841 000	18 545 000	18 545 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	12 918 000	12 918 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	12 918 000	12 918 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	1 015	19
	1 015	19

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	6 563	6 097
Förutbetalad kabel-TV och bredband	19 708	19 708
Upplupna ränteintäkter	9 562	3 204
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 955	0
	38 788	29 009

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-01-29	687 000	687 000
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-01-20	400 000	400 000
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-24	500 000	0
			1 587 000	1 087 000

V6

	2023-12-31	2022-12-31
Not 13 BANK		
Sparbanken Skåne transaktionskonto	568 493	687 293
Sparbanken Skåne företagskonto	3 492	5 000
	<u>571 985</u>	<u>692 293</u>

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,33%	2024-06-01	2 550 000	60 000
Stadshypotek AB	2,53%	2025-03-30	3 380 000	80 000
Stadshypotek AB	4,36%	2026-12-01	2 940 000	70 000
Stadshypotek AB	4,25%	2024-12-30	488 320	40 000
Stadshypotek AB	4,25%	2024-12-30	473 848	40 000
			<u>9 832 168</u>	<u>290 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 170 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 150 000

Lån som ska konverteras inom ett år 3 512 168

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 3 662 168

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,93%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 160 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 382 168

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	186 428	188 651
Uttag	-3 358	-2 223
	<u>183 069</u>	<u>186 428</u>

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	6 595	5 738
	<u>6 595</u>	<u>5 738</u>


Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	60	60
Arbetsgivaravgifter	20	20
	<u>80</u>	<u>80</u>

V6

	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	47 900	47 508
Upplupna räntekostnader	10 326	0
Upplupen revision	11 000	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	187 673	176 094
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 000	13 776
	<u>268 899</u>	<u>247 378</u>

Tomelilla 2024 - 04 - 09


Agneta Henriksson
Bengt Magnusson
Martin Vistrand
Mats Persson

Min revisionsberättelse har avgivits 2024 - 05 - 16


Valon GashiBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bläckfisken i Tomelilla, org.nr. 738800-1021

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bläckfisken i Tomelilla för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

V6

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bläckfisken i Tomelilla för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övrig upplysning

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Tomelilla den 16 / 05 / 2024



Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd 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.