



HSB Brf Klostergården i Ljungbyhed

ÅRSREDOVISNING

2023

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 445 674 kr. Förra året var resultatet 463 796 kr. Kostnaderna för bla vatten/avlopp och el/uppvärmning är högre jämfört med föregående år, se not 2.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften från 2024-01-01 med 2 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 25 maj 2023.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Roger Malmgren, ordförande

Tobias Amilon

Ewy Johansson

Ann-Charlotte Holm

Thorbjörn Johansson

Krister Persson

Jörgen Andersson

Revisor Ulf Axelsson och revisorssuppleant Enno Jacobsson, vald vid föreningsstämman, och revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Ewy Johansson har varit vicevärd.

Information:

- Information sker genom anslagstavlan i trappan, viss information delas ut direkt via brevinkasten.
- Styrelsen har beslutat att avgiftsbelägga andrahandsuthyrning av lägenheter med 10% av Pbb/år. Aktuella uthyrare är informerade.

Föreningsmål:

Föreningens mål för verksamheten är att stärka föreningens identitet på bostadsmarknaden. Målen skall omsättas i handling genom tydlig information till intressenter.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter (lägenheter) överlåtit (enligt inflyttningsdatum). Fg år var det 3 överlåtelser och 1 bostadsrättslokal. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 40. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst. TO

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 636	1 610	1 595	1 594
Resultat efter finansiella poster (tkr)	446	464	358	600
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	355	470	443	573
Soliditet (%)	96	96	95	96
Årsavgift (kr/kvm)	671	658	645	632
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	90 %			
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	198	153	162	142
Skuldsättning (kr/kvm)	-	-	-	-
Sparande (kr/kvm)	240			
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	7 690	6 800	6 485	5 964

Från 2023 förekommer en del nya obligatoriska nyckeltal.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar plus planerat underhåll - delar av övriga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten/ 2 556 m2.

Förändringar i Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	45 400		2 567 023	4 694 775	463 796
Disposition enligt stämmobeslut				463 796	-463 796
Till fond för yttre underhåll			100 000	-100 000	
Från fond för yttre underhåll*			-9 661	9 661	
Årets resultat					445 674
Vid årets slut	45 400		2 657 362	5 068 232	445 674

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	445 674	463 796
Från fond för yttre underhåll*	9 661	61 529
Till fond för yttre underhåll**	-100 000	-55 000
Resultat efter disposition av underhåll	355 335	470 325

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder.

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 068 232,00
Årets resultat	445 673,59
Balanseras i ny räkning	5 513 905,59

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. *to*

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		1 636 000	1 609 980
Övriga rörelseintäkter		4 063	-
Summa rörelsens intäkter		1 640 063	1 609 980
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-845 083	-722 639
Planerat underhåll		-9 661	-61 529
Övriga externa kostnader	3	-131 275	-130 299
Personalkostnader och arvoden	4	-80 266	-73 179
Avskrivningar		-161 372	-161 372
Summa rörelsens kostnader		-1 227 657	-1 149 018
Rörelseresultat		412 406	460 962
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 268	2 834
Summa finansiella poster		33 268	2 834
Resultat efter finansiella poster		445 674	463 796
Årets resultat		445 674	463 796

to

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	3 837 986	3 999 358
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		3 837 986	3 999 358
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 838 486	3 999 858
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7 622	-
Övriga fordringar		31 679	31 118
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 096 472	3 984 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 142	38 799
Summa kortfristiga fordringar		1 204 915	4 054 591
Kortfristiga placeringar	8	3 500 000	-
Summa omsättningstillgångar		4 704 915	4 054 591
SUMMA TILLGÅNGAR		8 543 401	8 054 449

To

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		45 400	45 400
Fond för yttre underhåll		2 657 362	2 567 023
Summa bundet eget kapital		2 702 762	2 612 423
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		5 068 232	4 694 776
Årets resultat		445 674	463 796
Summa fritt eget kapital		5 513 906	5 158 572
Summa eget kapital		8 216 668	7 770 995
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		96 293	140 320
Aktuella skatteskulder		5 393	4 233
Övriga skulder		13 271	9 761
Fond för inre underhåll		16 086	16 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		195 690	113 054
Summa kortfristiga skulder		326 733	283 454
Summa skulder		326 733	283 454
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 543 401	8 054 449

to

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	445 674	463 796
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	161 371	161 372
	<u>607 045</u>	<u>625 168</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	607 045	625 168
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-38 526	-4 805
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	43 279	-130 813
Kassaflöde från den löpande verksamheten	611 798	489 550
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	611 798	489 550
Likvida medel vid årets början	3 984 674	3 495 124
Likvida medel vid årets slut	4 596 472	3 984 674

10

Noter

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
-Byggnader	1,9

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Nedskrivning

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

to

Not 1 Rörelsens intäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 376 724	1 349 712
Årsavgifter lokaler	161 112	161 112
Avgiftsbortfall	-61 116	-61 116
Hyror	159 280	160 272
	<u>1 636 000</u>	<u>1 609 980</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	4 063	-
Övriga intäkter	4 063	-
	<u>4 063</u>	<u>-</u>
Summa	1 640 063	1 609 980

I årsavgiften ingår el, uppvärmning och vatten/avlopp.

Övriga intäkter avser återbäring från Länsförsäkringar.

Not 2 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Energi	81 539	329 071
Uppvärmning	308 422	-
Vatten	116 887	63 398
Renhållning	77 418	70 997
Löpande underhåll	39 174	32 286
Fastighetsservice	141 832	149 563
Fastighetsförsäkring	38 799	36 192
Kommunikation	2 976	3 096
Fastighetsavgift	38 036	38 036
	<u>845 083</u>	<u>722 639</u>
Summa	845 083	722 639

El och fjärrvärme redovisas numer på två olika konton nämligen under energi och uppvärmning. Föregående år redovisads dessa båda poster under Energi.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningskostnader	92 476	94 808
Arvode extern revisor	11 500	10 375
Medlemsverksamhet	27 299	25 116
	<u>131 275</u>	<u>130 299</u>
Summa	131 275	130 299

To

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	21 000	14 000
Ersättning utöver styrelsearbete	-	1 200
Vicevärdsarvoden	48 000	48 000
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Övriga kostnader	4 200	4 200
Sociala kostnader	5 066	3 779
Summa	80 266	73 179

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	8 443 189	8 443 189
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	8 443 189	8 443 189
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 470 331	-4 308 959
Årets avskrivningar	-161 372	-161 372
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 631 703	-4 470 331
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	26 500	26 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	26 500	26 500
Utgående redovisat värde	3 837 986	3 999 358
varav byggnader	3 811 486	3 972 858
varav mark	26 500	26 500

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	8 000 000	2 052 000	10 052 000
Hyreshus lokaler	577 000	211 000	788 000
Summa	8 577 000	2 263 000	10 840 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	29 533	29 533
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 533	29 533
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 533	-29 533
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 533	-29 533
Utgående redovisat värde	-	-

to

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 8 Kortfristiga placeringar

	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
Bunden placering Handelsbanken	2024-01-22	3 500 000	-
Summa		3 500 000	-

Automatisk förnyelse efter tre månader.

To

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
Summa					

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	5 801 250	5 801 250
Varav obelånade	-5 801 250	-5 801 250
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	-	-

Underskrifter

Ljungbyhed, 2024-05-07.


Roger Malmgren


Tobias Amilon


Ann-Charlotte Holm


Thorbjörn Johansson


Ewy Johansson


Krister Persson

Jörgen Andersson


Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-03.



Ulf Axelsson
Av föreningen vald revisor



Thaha Osman
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Klostergården i Ljungbyhed, org.nr. 737600-0837

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Klostergården i Ljungbyhed 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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. Risker 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

To

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 Klostergården i Ljungbyhed 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Ljungbyhed den 03 / 06- 2024



Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ulf Axelsson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

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 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne