



ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Kosmos | Nässjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Kosmos i Nässjö

Org. nr. 716403-1879

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01-2023-12-31
 Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Nässjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1983 på fastigheten Kosmos 2 i Nässjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 7 st bostadshus med adresserna: Södra Skogsvägen 7 A-R, 9 A-N, P, R-T.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	4 st	2	rok	264 m ²
		10 st	3	rok	805 m ²
		19 st	4	rok	1 976 m ²
		33 st			3 045 m ²
Garage*)					
<hr/>					
Totalt		33 st			3 045 m ²

*) ett garage per lägenhet ingår i upplåtelsen

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Ny gungställning på 9:ans gård.
- Energideklarationen.
- Nya motordrivna garageportar har installerats.
- Nya elledningar och el centraler med automatsäkringar och jordfelsbrytare installerades i samband med detta.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen ej genomfört några större underhållsåtgärder enligt underhållsplanen:

- Efterbesiktning fönsterbytet.
- Uppdaterat underhållsplanen.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan, som årligen uppdateras.

De närmsta åren har föreningen inga större underhåll.

- Kontrollera ventilationen/ventilationskanaler i lägenheterna under 2024.

Aktiviteter

Vår och höststädning har genomförts och i samband med höststädning hölls en extra stämma där man antog HSB nya stadgar. Dessa dagar avslutades med varmkorv och fika.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2023-01-01 med 4 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 2 % 2024-01-01.

Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits återbäring från HSB Göta. Föreningen har erhållit el stöd.

Antagande av HSB-koden

Föreningen har antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 32 medlemmar. Extra stämma hölls 2023-10-14, angående stadgeändring. Stadgarna är registrerade hos Bolagsverket 2023-11-20.

Föreningen hade vid årets slut 47 medlemmar (föregående års antal 45) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har en lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Mattias Hellqvist	ordförande
Fredrik Andersson	vice ordförande
Ann Johansson	sekreterare
Rebecca Larsson	ledamot
Freddy Butoyi	ledamot
Inger Carlsson	ledamot
Kjell Claesson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mattias Hellqvist, Ann Johansson, Inger Karlsson och Freddy Butoyi.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Mattias Hellqvist, Fredrik Andersson, Ann Johansson samt extern firmatecknare Christina Kvist, två i förening.

Vicevärd har varit Christina Kvist.

Revisor har varit Ingegerd Wendahl med Linda Halldén som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Mattias Hellqvist och Ann Johansson som suppleant.

Valberedning har varit Rolf Lind, sammankallande och Linda Halldén.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 199	2 103	2 113	2 119	2 068
Res. efter finansiella poster, tkr	327	-594	323	-223	655
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	734				
Skuldsättning kr per kvm	2 711				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 711				
Sparande per kvm	250				
Räntekänslighet, %	3,7				
Energikostnad per kvm	167				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkterna	99				

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	517 007	0	2 239 558	1 992 520	-593 643
Resultatdisp enl stämmobeslut -22			0	-593 643	593 643
			2 239 558	1 398 877	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			205 000	-205 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-71 139	71 139	
Årets resultat					326 536
Belopp vid årets slut	517 007	0	2 373 419	1 265 016	326 536

Resultatdisposition

Föreningstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 265 016
Årets resultat	326 536
Till stämmans förfogande	1 591 552

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 591 552
	1 591 552

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 373 419 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 198 646	2 102 999
Summa rörelsens intäkter		<u>2 198 646</u>	<u>2 102 999</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 161 712	-1 149 439
Periodiskt underhåll	Not 3	-71 139	-891 053
Övriga externa kostnader	Not 4	-26 300	-28 300
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-77 649	-74 454
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-363 498	-363 498
Summa rörelsens kostnader		<u>-1 700 298</u>	<u>-2 506 744</u>
Rörelseresultat		498 348	-403 745
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 526	3 051
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 338	-192 949
Summa finansiella poster		<u>-171 812</u>	<u>-189 898</u>
Resultat efter finansiella poster		326 536	-593 643
Årets resultat		326 536	-593 643

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 12 Not 7	11 317 098	11 680 596
Mark		900 000	900 000
		<u>12 217 098</u>	<u>12 580 596</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 217 598</u>	<u>12 581 096</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Göta		482 476	487 556
Övriga fordringar	Not 9	3 648	2 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	187 583	152 855
		<u>673 707</u>	<u>642 518</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	500 000	300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton		14 074	11 364
		<u>14 074</u>	<u>11 364</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 187 782</u>	<u>953 882</u>
Summa tillgångar		<u>13 405 380</u>	<u>13 534 978</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	517 007	517 007
Fond för yttre underhåll	2 373 419	2 239 558
	<u>2 890 426</u>	<u>2 756 565</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 265 016	1 992 520
Årets resultat	326 536	-593 643
	<u>1 591 552</u>	<u>1 398 878</u>
Summa eget kapital	<u>4 481 978</u>	<u>4 155 443</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 4 253 188	8 255 664
	<u>4 253 188</u>	<u>8 255 664</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 4 002 476	389 976
Leverantörsskulder	152 539	148 370
Skatteskulder	64 791	135 219
Fond för inre underhåll	239 344	224 144
Övriga skulder	Not 13 30 701	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 180 362	226 162
	<u>4 670 214</u>	<u>1 123 871</u>
Summa skulder	<u>8 923 402</u>	<u>9 379 535</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>13 405 380</u>	<u>13 534 978</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	326 536	-593 643
Avskrivningar	363 498	363 498
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	690 034	-230 145
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-36 269	-10 079
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-66 157	49 871
Kassaflöde från löpande verksamhet	587 608	-190 353
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-389 976	-389 976
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-389 976	-389 976
Årets kassaflöde	197 632	-580 329
Likvida medel vid årets början *)	798 920	1 379 249
Likvida medel vid årets slut *)	996 551	798 920

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 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 anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,88
Ombyggnader	2,80

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 9 287 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Inkomstskatt		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 12 024 981 kr.		
Uppskattningar och bedömningar		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	2 234 100	2 148 084
Övriga intäkter	14 346	4 716
Bruttoomsättning	2 248 446	2 152 800
Avsatt till inre fond	-49 801	-49 801
	2 198 646	2 102 999
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	133 894	112 339
Reparationer	16 240	95 472
El	16 790	10 784
Uppvärmning	350 784	340 585
Vatten	139 699	123 106
Sophämtning	44 377	37 629
Övriga avgifter	127 516	119 202
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	183 773	183 773
Förvaltningsarvoden	75 131	70 202
Övriga driftskostnader	73 508	56 347
	1 161 712	1 149 439
Not 3 Periodiskt underhåll		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	71 139	891 053
	71 139	891 053
Not 4 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	10 900	12 900
Medlemsavgifter	15 400	15 400
	26 300	28 300
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	40 108	38 949
Vicevärdsarvode	22 953	21 953
Revisorsarvode	2 611	2 499
Löner och andra ersättningar	1 050	1 000
Sociala kostnader	10 927	10 053
	77 649	74 454
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	363 498	363 498
	363 498	363 498

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31



Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 7 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2103				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1984				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 456 183	17 456 183			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 456 183	17 456 183			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 775 587	-5 412 089			
Årets avskrivningar	-363 498	-363 498			
Utgående avskrivningar	-6 139 085	-5 775 587			
Utgående bokfört värde	11 317 098	11 680 596			
Taxeringsvärde för Kosmos 2					
Byggnad - bostäder	18 662 000	18 662 000			
	18 662 000	18 662 000			
Mark - bostäder	5 841 000	5 841 000			
	5 841 000	5 841 000			
Taxeringsvärde totalt	24 503 000	24 503 000			
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 9 Övriga fordringar					
Skattefordran	1 522	0			
Skattekonto	126	107			
Övriga fordringar	2 000	2 000			
	3 648	2 107			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	187 583	152 855			
	187 583	152 855			
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2023-12-04	2024-03-04	3 mån	2,60%	500 000
					500 000

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Swedbank Hypotek	2658586140	1,28%	2026-10-23	625 280	150 000
Swedbank Hypotek	2658586199	2,50%	2024-03-25	3 662 500	3 662 500
Swedbank Hypotek	2856183237	2,58%	2025-03-25	1 759 560	106 640
Swedbank Hypotek	2952653604	1,57%	2030-05-24	2 208 324	83 336
				8 255 664	4 002 476
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 253 188
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 305 784
Kortfristig del av långfristig skuld				4 002 476	389 976
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttaga pantbrev i fastighet				14 337 000	14 337 000
<i>Varav obelånade</i>				<i>4 199 000</i>	<i>4 199 000</i>
Not 13 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				19 774	0
Arbetsgivaravgifter				10 927	0
				30 701	0
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				2 001	2 355
Övriga upplupna kostnader				10 900	42 128
Förutbetalda hyror och avgifter				167 461	181 679
				180 362	226 162

Övriga noter**Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång**

Föreningen har fått elstöd under året.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kosmos i Nässjö, org.nr. 716403-1879

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kosmos i Nässjö för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kosmos i Nässjö för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Nässjö

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingegerd Wendahl
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Hsb Brf Kosmos I Nässjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATTIAS HELLQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 15:07:52



REBECKA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 12:41:40



KJELL CLAESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 10:25:54



ANN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 12:29:41



FREDDY BUTOYI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 06:56:10



FREDRIK ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 11:56:22



INGER CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 17:45:41



INGEGERD WENDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 15:26:21



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 13:44:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Hsb Brf Kosmos I Nässjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGEGERD WENDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 15:31:35



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 13:45:05



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.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.