



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Assessorn i Trelleborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Assessorn i Trelleborg med säte i Trelleborg org.nr. 747000-0162 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är privatbostadsföretag 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-05-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Trelleborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trelleborg Borgmästaren 1	1956-08-31	1958

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal sträcker sig t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	garageplatser	0
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1911
Totalt 51 objekt		1911

Föreningens lägenheter fördelas på: 5st 1 rok, 3 st 1,5 rok, 12 st 2 rok, 10 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Pål Magnusson	Ordförande	2021-12-01
Jan Palm	Ledamot	2021-12-01
Kristin Saariste	Ledamot	2021-12-01
Fredrik Blomquist	Ledamot	2021-12-01
Bo Andersson	Suppleant	2022-12-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristin Saariste

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Felicia Olofsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Daniela Lrsson samankallde och Felicia Olofsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 14 medlemmar varav 12 röstberättigade medlemmar och 1 fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-12-04.

Arbetet med att få vår OVK godkänd har fortsatt under året.

HSB skylt är uppsatt på fasaden på trappa A

Mathilda som har varit HSB representant i styrelsen slutade i slutet på året. Maria Bengtsson har ersatt Mathilda.

Det har varit en vattenläcka som har berört 2 st lägenheter i trappa A

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Byte av fönster i alla lägenheter.

Stambyte i alla lägenheter.

Ombyggnad av affären till 3 st lägenheter.

Byte till säkerhetsdörrar och installation av postfack.

Installation av fiber utan kostnad för medlemmarna.

Ombyggnad av balkongerna.

Byggnation av grillplats.

Medlemskap i HSB.

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

Vi planerar att installera någon typ av kärlskåp så att vi kan sortera bla matavfall, glas, papper tidningar mm

Asfaltering av nedfarten till garaget.

Målning av golvet i källaren.

Målning av trapphusen.

Installation av laddare till elbilar i garaget.

Hobbyrum i källaren.

Försköning av trädgården och utemiljön.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	167	166	183	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 760	5 823	5 885	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 760	5 823	5 885	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	7	0	0
Energikostnad, kr/kvm	192	200	208	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	810	783	796	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	100	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	845	818	796	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 596	1 541	1 521	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	50	84	73	0	0
Soliditet, %	0	0	0	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **OBS! Nyckeltal för 2020 och 2019 saknas!**

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).

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	79 754	0	0	79 754
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 168 135	0	141 000	1 309 135
S:a bundet eget kapital, kr	1 247 889	0	141 000	1 388 889
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 493 193	83 960	-141 000	-1 550 233
Årets resultat, kr	83 960	-83 960	49 973	49 973
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 409 233	0	-91 027	-1 500 260
S:a eget kapital, kr	-161 344	0	49 973	-111 371

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 141 000 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	-1 409 233
Årets resultat, kr	49 973
Reservation till underhållsfond, kr	-141 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 500 260

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 500 260

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 596 123	1 541 481
Övriga rörelseintäkter	3	18 872	22 039
Summa rörelseintäkter		1 614 995	1 563 520
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-883 954	-829 072
Övriga externa kostnader	5	-206 845	-203 246
Personalkostnader	6	-64 384	-100 506
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-210 728	-210 704
Summa rörelsekostnader		-1 365 911	-1 343 528
Rörelseresultat		249 084	219 992
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 289	74 619
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 400	-210 651
Summa finansiella poster		-199 111	-136 032
Resultat efter finansiella poster		49 973	83 960
Resultat före skatt		49 973	83 960
Årets resultat		49 973	83 960

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	9 677 585	9 888 313
Summa materiella anläggningstillgångar		9 677 585	9 888 313
Summa anläggningstillgångar		9 677 585	9 888 313
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 550 629	1 356 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	33 824	77 489
Summa kortfristiga fordringar		1 584 453	1 433 689
Summa omsättningstillgångar		1 584 453	1 433 689
SUMMA TILLGÅNGAR		11 262 038	11 322 002

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		79 754	79 754
Fond för yttre underhåll		1 309 135	1 168 135
Summa bundet eget kapital		1 388 889	1 247 889
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 550 233	-1 493 193
Årets resultat		49 973	83 960
Summa fritt eget kapital		-1 500 260	-1 409 233
Summa eget kapital		-111 371	-161 344
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11, 12	10 888 723	11 127 315
Summa långfristiga skulder		10 888 723	11 127 315
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11, 12	119 296	0
Leverantörsskulder		108 748	111 939
Skatteskulder		7 649	5 181
Övriga skulder		0	1 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	248 993	237 621
Summa kortfristiga skulder		484 686	356 031
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 262 038	11 322 002

Kassaflödesanalys

Not

**2023-01-01
-2023-12-31****2022-01-01
-2022-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

49 973

83 960

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

210 728

210 704

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****280 075****298 276****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

47 807

-5 624

Förändring av leverantörsskulder

-3 191

111 939

Förändring av kortfristiga skulder

-9 292

78 387

Kassaflöde från den löpande verksamheten**315 399****482 978****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-119 296

-119 296

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-119 296****-119 296****Årets kassaflöde****196 103****363 682****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 337 675

973 993

Likvida medel vid årets slut**1 533 778****1 337 675**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 10 - 70 år.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 548 024	1 495 581
Hyrer garage och parkeringsplatser	48 100	45 900
	1 596 124	1 541 481

I årsavgift ingår kostnad för vatten, värme. El ingår bara för gemensamma utrymme.

Not 3 Nettoomsättning

	2023	2022
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift	4 989	2 639
Övriga ersättningar och intäkter	3 090	19 400
Erhållna bidrag - Elstöd	10 793	0
	18 872	22 039

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll, bostäder, värme, VA, El, hiss	47 585	29 934
Fastighetsskötsel mm	160 989	160 859
Elavgifter för drivkraft och belysning	31 764	39 382
Uppvärmning, fjärrvärme	304 209	292 625
Vatten	74 002	50 706
Sophämtning	37 468	38 043
Fastighetsförsäkringar	47 040	43 556
Brandskydd	1 913	1 913
Bredband	114 345	103 576
Fastighetsskatt	64 640	45 229
Planerat UH VA/sanitet	0	23 250
	883 955	829 073

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	142 209	64 575
Revisionsarvoden	20 000	26 500
Medlemsavgift HSB	13 280	18 000
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift	5 303	1 931
Föreningsstämma/styrelsemöte	8 855	7 534
Medlems- och föreningsavgifter avdragsgilla	0	5 090
Förbrukningsinventarier, kontorsmaterial mm	7 392	19 249
Konsultarvoden	0	46 732
Övriga kostnader	3 556	13 636
Avgifter för juridiska åtgärder	6 250	0
	206 845	203 247

Not 6 Arvode och övriga ersättningar

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode, revisorer valberedningen	40 000	38 571
Löner till anställda*	0	27 975
Arvode vicevärd	12 000	12 000
Arbetsgivaravgifter för arvode mm	12 384	21 960
Totala löner, arvode och andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	64 384	100 506

*Anställning uppsagt under 2022.

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 426 882	13 426 882
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 426 882	13 426 882
Ingående avskrivningar	-3 538 569	-3 327 865
Årets avskrivningar	-210 728	-210 704
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 749 297	-3 538 569
Utgående redovisat värde	9 677 585	9 888 313
Taxeringsvärden byggnader	12 600 000	12 600 000
Taxeringsvärden mark	7 616 000	7 616 000
	20 216 000	20 216 000

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	16 851	18 525
Avräkningskonto HSB	1 533 778	1 320 732
Bankkonto 1	0	16 943
	1 550 629	1 356 200

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 824	77 489
	33 824	77 489

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Om ett av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och klassificeras därför som kortfristig skuld. Föreningens övriga lån är av långfristig karaktär.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 119 296 kr.

Beräknat skuld om 5 år 10 411 539 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristiga skulder	119 296	0
Fastighetslån, långfristiga	10 888 723	11 127 315
	11 008 019	11 127 315

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	3,09	2025-01-30	1 517 650	1 536 330
Stadshypotek AB	3,30	2025-09-30	467 072	472 768
Stadshypotek AB	2,61	2026-09-01	716 943	724 675
Stadshypotek AB	1,29	2029-09-01	6 772 500	6 842 500
Stadshypotek AB	2,01	2029-01-30	1 533 854	1 551 042
			11 008 019	11 127 315

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 472 000	11 472 000
	11 472 000	11 472 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	151 461	134 219
Beräknat arvode för revision	11 000	11 000
Upplupna räntekostnader	17 030	17 232
Upplupen el	2 317	2 218
Upplupen värme	40 470	41 191
Upplupen vatten	0	6 363
Upplupen sophämtning	0	2 821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 715	22 577
	248 993	237 621

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen.

Pål Magnusson
Ordförande
Fredrik Blomquist

Jan Palm
Kristin Saariste

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Thaha Osman
av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB

Felicia Olofsson
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Assessorn i Trelleborg, org.nr. 747000-0162

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Assessorn i Trelleborg för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-11 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Assessorn i Trelleborg 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 revisionssed 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Trelleborg

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Felicia Olofsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Assessorn i Trelleborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PÅL MAGNUSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 18:46:22



JAN PALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 11:02:10



FREDRIK BLOMQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 19:02:09



KRISTIN SAARISTE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 07:26:03



FELICIA OLOFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 17:02:37



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 14:44:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Assessorn i Trelleborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FELICIA OLOFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 17:01:47



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 14:44:42



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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