



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Bågen i Halmstad

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Bågen i Halmstad

Org nr 749200-1495

Styrelsen får härmed avge 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 Halmstad.

Föreningens fastighet Bågen 21 i Halmstad bebyggdes året 1957.

På fastigheten finns 2 st bostadshus med 4 uppgångar med adressen:
Karl XI:s väg 19, 21, 23, 25.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	8 st	1 rok	312,0 m ²
	35 st	2 rok	1849,5 m ²
	13 st	3 rok	997,0 m ²
	7 st	4 rok	700,0 m ²
	63 st		3858,5 m ²
Lokaler	8 st		430,5 m ²
Garage	5 st		
Totalt	76 st		4289,5 m ²

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

Åtgärd	År	Entreprenör
Nya lägenhetsdörrar och låssystem	2014	Sector
Relining avloppsstammar i källaren	2015	JP Relining
Omfogning av gavel på låghuset	2015	Murningsarbete Halmstad
Bredband	2015	Bredbandsbolaget
Nya ledningar, LED-belysning samt ligatrappuppgångar	2016	Sandblads Elektriska
Nya ledningar, LED-belysning källare och skyddsrum	2016	Sandblads Elektriska
Digital tvättstugebokning och informationstavlor	2016	Din Box/Great Security

Torkskåp i samtliga tvättstugor, 3 st	2017	Tvätt & Storkök i Halland
Porttelefoner	2017	Din Box/Great Security
Avgasare till värmesystemet	2017	Sandbäckens Rör/HSB
Renovering av restauranglokal	2017	Bygg Andersson
Plåtarbete på skorstenar	2017	Västplåt
Målning av restaurang- och garagetak	2017	Västplåt
Renovering av föreningslokal	2018	Bygg Andersson
Miljöstation/cykelställ, asfaltering och ny belysning	2018	Weland utemiljö/Västplåt
Piskbalkong höghuset, ny plåt och golv	2018	Västplåt
Målning källare, låghus och trapphus i höghus	2020	Sandå Måleri
Installation av ny hiss i höghus	2020	Kone
Målning av uteräcke	2020	Bygg Andersson
Trappräcke i trapphus oljade	2020	Bygg Andersson
Målning av trapphus i låghus	2021	Sandå Måleri/Bygg Andersson

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning. Balkongerna har färdigställts. Även arbete med att iordningställa innegården har genomförts under året.

Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året och underhållsplanen uppdateras årligen.

I budgeten för 2024 har 204 000 kr satts av till framtida underhåll.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte av tak på restaurangen.
- Renovera upp 2 lokaler i höghuset som kommer säljas som bostadsrätter.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 696 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Avgifterna höjdes med 2% 2023-01-01. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 4% fr o m 2024-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 27 638 500 kr. Nytt lån på 1 420 000kr har upptagits för att finansiera den nya markanläggningen och balkonginglasningen. Föreningen har under året amorterat ca 282 500 kr.

Förklaring av förlust

Föreningen går med förlust i år på grund av ökade ränte-och driftkostnader. Flera nya lån har behövt tas upp då föreningen gjort investeringar i balkonger och utemiljön. Strategin för att föreningen ska gå med vinst framöver är att sälja två lokaler som föreningen äger som bostadsrätter. För dem pengarna ska amorteringar på lån göras.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Fastighetsskötsel, HSB
- Tekniskt avtal, Midroc, Kone/Salvéns ingenjörsbyrå
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Bredband, TV och telefoni, Telenor
- Totalenergiavtal, HEM
- Digitalt passersystem, DinBox

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-17 På stämman deltog 18 medlemmar.

Vid årets början hade föreningen 90 medlemmar och vid årets slut hade föreningen 91 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta.

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelse skett (föregående år 5 st).

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Marthin Larsson	ordförande
Tore Hagnestam	Sekreterare
Tanja Raicevic	ledamot
Christina Carlstedt-Borg	ledamot
Göran Karlsson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Tanja Raicevic och Christina Carlstedt-Borg.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit 2 i föreningen av ledamöterna. Samt externa firmatecknare Johan Douglas och Matilda Lund.

Vicevärdar har varit Johan Douglas.

Revisor har varit Peter Nordell, vald av föreningen, samt BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Representant till HSB Götas stämma har varit Marthin Larsson.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	3 438	3 313	3 369	3 441	3 543
Res. efter finansiella poster, tkr	-1 069	98	363	144	470
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	696	*	*	*	*
Skuldsättning per kvm	6444	*	*	*	*
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7163	*	*	*	*
Sparande per kvm	69	*	*	*	*
Räntekänslighet	10,3	*	*	*	*
Energikostnad per kvm	161	*	*	*	*
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78	*	*	*	*

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	147 015	897 515	625 015	3 305 362	97 828
Överföring till balanserat resultat				97 828	-97 828
Avsättning enl underhållsplan 2023			184 000	-184 000	
Ianspråkt. underhållsfond 2023			-262 356	262 356	
Årets resultat					-1 068 657
Belopp vid årets slut	147 015	897 515	546 659	3 481 546	-1 068 657

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 481 546
Årets resultat	-1 068 657
	<u>2 412 889</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	2 412 889
	<u>2 412 889</u>

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	3 438 064	3 313 300
Summa rörelsens intäkter		3 438 064	3 313 300
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 008 337	-1 855 863
Periodiskt underhåll		-262 356	-75 238
Övriga externa kostnader	Not 3	-35 400	-34 775
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-203 051	-194 652
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 101 097	-750 723
Summa rörelsens kostnader		-3 610 240	-2 911 251
Rörelseresultat		-172 175	402 049
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 632	4 239
Räntekostnader och liknande resultatposter		-908 114	-308 460
Summa finansiella poster		-896 482	-304 221
Resultat efter finansiella poster		-1 068 657	97 828
Årets resultat		-1 068 657	97 828
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-1 068 657	97 828
Reservering till fond för yttre underhåll		-184 000	-200 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		262 356	75 238
Resultat efter fondförändring		-990 301	-26 934

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 11	Not 6	22 950 291	13 427 907
Mark			7 419 200	7 419 200
Markanläggningar		Not 7	1 652 248	0
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	1	6 183 250
			<u>32 021 740</u>	<u>27 030 357</u>

Summa anläggningstillgångar

32 021 74027 030 357**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			6 847	2 401
Avräkningskonto HSB Göta			442 494	4 872 170
Övriga fordringar		Not 9	16 936	38 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	163 727	143 755
			<u>630 004</u>	<u>5 056 898</u>

Kortfristiga placeringar

Summa omsättningstillgångar

630 0045 056 898**Summa tillgångar****32 651 744****32 087 255**

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	147 015	147 015
Upplåtelseavgifter	897 515	897 515
Fond för yttre underhåll	546 659	625 015
	<u>1 591 189</u>	<u>1 669 545</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 481 546	3 305 362
Årets resultat	-1 068 657	97 828
	<u>2 412 889</u>	<u>3 403 190</u>
Summa eget kapital	<u>4 004 078</u>	<u>5 072 735</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 8 850 625	8 930 000
	<u>8 850 625</u>	<u>8 930 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 18 787 875	17 006 000
Leverantörsskulder	269 815	357 173
Skatteskulder	12 877	4 467
Fond för inre underhåll	192 642	203 458
Övriga skulder	Not 12 60 102	49 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 473 729	464 295
	<u>19 797 041</u>	<u>18 084 520</u>
Summa skulder	<u>28 647 666</u>	<u>27 014 520</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>32 651 744</u>	<u>32 087 255</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 068 657	97 828
Avskrivningar	1 101 097	750 723
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	32 440	848 551
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 782	19 740
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-69 354	235 730
Kassaflöde från löpande verksamhet	-39 697	1 104 021
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 353 271	-6 177 074
Investeringar i markanläggningar	-1 241 537	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 594 808	-6 177 074
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 702 500	7 720 164
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 702 500	7 720 164
Årets kassaflöde	-3 932 006	2 647 111
Likvida medel vid årets början *)	4 872 170	2 225 059
Likvida medel vid årets slut *)	442 494	4 872 170

*) 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 BFAR 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	3,4

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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	
Eventualförpliktelser			
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.			
Uppskattningar och bedömningar			
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
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.			
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	2 684 053	2 631 456
	Hyror	462 386	468 124
	Övriga intäkter	291 625	213 720
		3 438 064	3 313 300
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	219 034	178 095
	Reparationer	259 146	182 758
	El	71 856	93 939
	Uppvärmning	527 169	490 561
	Vatten	89 947	107 475
	Sophämtning	161 544	148 402
	Kabel-TV, internet	199 396	199 395
	Övriga avgifter	46 829	37 147
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	139 087	126 677
	Förvaltningsarvoden	149 742	144 432
	Övriga driftskostnader	144 588	146 982
		2 008 337	1 855 863
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	11 000	10 375
	Medlemsavgifter	24 400	24 400
		35 400	34 775

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.	
	Förtroendevalda	
	Styrelsearvode	50 000 50 000
	Vicevärdsarvode	75 000 75 000
	Revisorsarvode	1 350 2 000
	Sociala kostnader	40 251 31 527
		<u>166 601 158 527</u>
	Övriga anställda	
	Löner och ersättningar	36 250 35 925
	Sociala kostnader	200 200
		<u>36 450 36 125</u>
	Totalt	<u>203 051 194 652</u>
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
	<u>Avskrivningar</u>	
	Byggnader	1 014 136 750 723
	Markanläggningar	86 960 0
		<u>1 101 096 750 723</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1957	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	22 170 586	22 170 586
Årets investeringar	10 536 520	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 707 106	22 170 586
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 742 679	-7 991 956
Årets avskrivningar	-1 014 136	-750 723
Årets försäljning/utrangering	0	0
Utgående avskrivningar	-9 756 815	-8 742 679
Utgående bokfört värde	22 950 291	13 427 907
Taxeringsvärde för Bågen 21		
Byggnad - bostäder	38 000 000	38 000 000
Byggnad - lokaler	2 752 000	2 752 000
	40 752 000	40 752 000
Mark - bostäder	21 200 000	21 200 000
Mark - lokaler	746 000	746 000
	21 946 000	21 946 000
Taxeringsvärde totalt	62 698 000	62 698 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	1 739 208	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 739 208	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-86 960	0
Utgående avskrivningar	-86 960	0
Bokfört värde	1 652 248	0
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	6 183 250	6 176
Årets investering	4 353 271	6 177 074
Omfört till byggnad	-10 536 520	0
Utgående anskaffningsvärde	0	6 183 250
Not 9 Övriga fordringar		
Skattekonto	16 936	38 572
	16 936	38 572
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	163 727	143 755
	163 727	143 755

Noter					2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
	Stadshypotek AB	228416	4,73%	2024-03-27	1 000 000	1 000 000
	Stadshypotek AB	228650	4,79%	2024-04-29	1 950 000	1 950 000
	Stadshypotek AB	228822	4,72%	2024-05-29	8 861 000	8 861 000
	Stadshypotek AB	229341	4,90%	2024-05-22	1 000 000	1 000 000
	Stadshypotek AB	218958	1,41%	2027-12-30	5 053 125	62 250
	Stadshypotek AB	225028	1,81%	2027-01-30	3 890 000	30 000
	Stadshypotek AB	227638	4,95%	2024-03-14	4 929 375	4 929 375
	Stadshypotek AB	228353	4,96%	2024-03-21	955 000	955 000
					27 638 500	18 787 625
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 850 875
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					25 879 125
	Kortfristig del av långfristig skuld					18 787 875
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 351 875 kr					17 006 000
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
	Uttagna pantbrev i fastighet					27 790 000
						25 952 000
Not 12 Övriga kortfristiga skulder						
	Källskatt				10 275	10 275
	Arbetsgivaravgifter				8 640	8 852
	Mervärdesskatt				23 250	21 322
	Övriga kortfristiga skulder				17 937	8 678
					60 102	49 128
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader				80 000	52 393
	Övriga upplupna kostnader				100 188	126 333
	Förutbetalda hyror och avgifter				293 541	285 569
					473 729	464 295

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Halmstad

Marthin Larsson
Tore Hagnestam
Tanja Raicevic
Christina Carlstedt-Borg
Göran Karlsson

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

Peter Nordell
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bågen i Halmstad, org.nr. 749200-1495

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bågen i Halmstad 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Bågen i Halmstad 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 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.

Halmstad

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Nordell
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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