



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Länsmansgården i Arlöv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Länsmansgården i Arlöv med säte i Burlöv org.nr. 746000-4919 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-19.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Burlöv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Arlöv 19:9	1956-12-15	1940

#### Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
7	p-platser	0
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 252
4	lokaler (hyresrätt)	312
<b>Totalt 40 objekt</b>		<b>1 564</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 15 st 2 rok, 1 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Aniko Borsicka	Ordförande	2019-06-23
Ingrid Holmberg	Ledamot	2019-06-03
Amra Hajdarevic	Ledamot	2018-06-24
Sonja Blagic	Ledamot	2018-06-24
Lazar Peric	Suppleant	2019-06-03



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sonja Blagic och Amra Hajdarevic

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Amra Hajdarevic, Sonja Blagic och Aniko Borsicka.

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

Valberedning har varit: Milenko Cvijetinovic, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 15 medlemmar, 14 röstberättigade medlemmar var av 1 fullmakt.

Extra stämma för inröstning av nya stadgar hölls 2023-06-01.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +3,5%.

Årsavgiften för 2024 kommer styrelsen lämna oförändrat.

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 fastighetsbesiktning utfördes höstens 2023.

### De senaste årens genomförda åtgärder

Det styrelsen under räkenskapsåret har genomfört enstaka underhållsarbete.

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

Föreningen planerar ett underhållsarbete avseende värmepumparna. Andra större underhållsarbeten kommer styrelsen fatta beslut om successivt.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	308	299	293	337	308
Skuldsättning, kr/kvm	917	1 056	1 117	1 185	1 302
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 145	1 319	1 395	1 481	1 626
Räntekänslighet, %	1	1	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	294	253	272	264	201
Årsavgifter, kr/kvm	1 031	1 006	975	963	958
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	75	80	80	79
Totala intäkter, kr/kvm	1 076	1 081	976	968	965
Nettoomsättning, tkr	1 667	1 610	1 523	1 506	1 484
Resultat efter finansiella poster, tkr	204	186	73	132	45
Soliditet, %	62	59	56	54	51

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	36 800	0	0	36 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 407 173	0	-58 431	1 348 742
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 443 973</b>	<b>0</b>	<b>-58 431</b>	<b>1 385 542</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 219 511	185 991	58 431	1 463 933
Årets resultat, kr	185 991	-185 991	204 465	204 465
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 405 502</b>	<b>0</b>	<b>262 896</b>	<b>1 668 398</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 849 475</b>	<b>0</b>	<b>204 465</b>	<b>3 053 940</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 69 000 kr samt ianspråktagande skett med 127 431 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	1 405 502
Årets resultat, kr	204 465
Reservation till underhållsfond, kr	-69 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	127 431
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 668 398</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 668 398</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 667 397	1 610 402
Övriga intäkter	3	14 723	79 616
		<b>1 682 120</b>	<b>1 690 018</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-123 719	-207 672
Planerat underhåll	5	-127 431	-121 250
Fastighetsavgift/skatt		-60 376	-60 376
Driftskostnader	6	-664 274	-617 278
Övriga kostnader	7	-153 423	-154 573
Personalkostnader	8	-150 796	-138 425
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-161 144	-161 143
		<b>-1 441 164</b>	<b>-1 460 717</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>240 957</b>	<b>229 301</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 316	767
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 807	-44 077
		<b>-36 491</b>	<b>-43 310</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>204 465</b>	<b>185 991</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	3 361 699	3 522 841
		<b>3 361 699</b>	<b>3 522 841</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel HSB	10	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 362 199</b>	<b>3 523 341</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		1 250 005	1 022 092
Övriga fordringar	11	27 273	9 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	40 812	38 168
		<b>1 318 090</b>	<b>1 069 541</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Egna BR, lokal nr.13		250 000	250 000
		<b>250 000</b>	<b>250 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 568 090</b>	<b>1 319 541</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 930 289</b>	<b>4 842 882</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 800	36 800
Fond för yttre underhåll	13	1 348 742	1 407 173
		<b>1 385 542</b>	<b>1 443 973</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 463 933	1 219 511
Årets resultat		204 465	185 991
		<b>1 668 399</b>	<b>1 405 502</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 053 940</b>	<b>2 849 475</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	1 330 861	1 434 240
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 330 861</b>	<b>1 434 240</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Medlemmarnas reparationsfond/inre fond		47 509	47 509
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	103 288	217 454
Leverantörsskulder		155 054	41 056
Övriga skulder	17	24 421	23 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	215 216	229 812
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>545 488</b>	<b>559 167</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 930 289</b>	<b>4 842 882</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		204 465	185 991
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		161 144	161 143
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>365 609</b>	<b>347 134</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-20 638	-4 762
Förändring av kortfristiga skulder		95 487	-34 342
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>440 458</b>	<b>308 030</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna/amortering av lån		-212 545	-95 202
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-212 545</b>	<b>-95 202</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>227 913</b>	<b>212 828</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 022 092	809 264
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 250 005</b>	<b>1 022 092</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### 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.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 38 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Inventarier

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

#### Övrigt

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

#### Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 152 922 kr (fg år 152 922kr).

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter bostäder	1 233 249	1 201 668
Hysesintäkter	376 380	350 966
Bredbandsabonnemang	57 768	57 768
	<b>1 667 397</b>	<b>1 610 402</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten och internetuppkoppling.

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga intäkter	3 605	79 616
El-bidrag	11 118	0
	<b>14 723</b>	<b>79 616</b>

**Not 4 Reparationer**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Löpande underhåll av bostäder	12 863	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	7 319	16 208
Löpande underhåll tvättutrustning	3 800	23 442
Löpande underhåll Va/sanitet	16 219	31 242
Löpande underhåll värme	619	3 284
Löpande underhåll el	9 793	0
Löpande underhåll av markytor	27 058	24 590
Reparation, övrigt	22 500	2 734
Reparation försäkringsärende	20 829	100 171
Reparationer, TV/antennutrustning	0	6 000
Reparation, lokaler	2 719	0
	<b>123 719</b>	<b>207 671</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	11 712	121 250
Planerat UH lokaler	62 500	0
Planerat UH VA/sanitet	53 219	0
	<b>127 431</b>	<b>121 250</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	78 236	72 975
El	42 703	36 734
Uppvärmning	303 164	265 737
Vatten	113 402	93 073
Sophämtning	40 576	50 828
Övriga avgifter	86 194	97 930
	<b>664 275</b>	<b>617 277</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förvaltningsarvoden	71 940	82 496
Revisionsarvoden	11 500	11 175
Övriga kostnader	69 983	60 902
	<b>153 423</b>	<b>154 573</b>

**Not 8 Anställda och personalkostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	74 298	70 498
Arvode - intern revisor, valberedning och suppleant	9 750	6 000
Ersättningar - lokalvård	30 696	30 000
	<b>114 744</b>	<b>106 498</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	36 052	32 712
	<b>36 052</b>	<b>32 712</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>150 796</b>	<b>139 210</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	8 012 637	8 012 637
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 012 637</b>	<b>8 012 637</b>
Ingående avskrivningar	-4 579 796	-4 418 653
Årets avskrivningar	-161 144	-161 143
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 740 940</b>	<b>-4 579 796</b>
Mark	90 000	90 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>90 000</b>	<b>90 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>3 361 697</b>	<b>3 522 841</b>
Taxeringsvärden byggnader	11 162 000	11 162 000
Taxeringsvärden mark	4 943 000	4 943 000
	<b>16 105 000</b>	<b>16 105 000</b>

**Not 10 Uppllysningar om finansiella instrument**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Andelar HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	26 291	8 299
Övriga fordringar	6 560	6 560
Betald preliminär F-Skatt	-5 578	-5 578
	<b>27 273</b>	<b>9 281</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övr. förutb. kostnader - försäkring och kabel-TV	40 812	38 168
	<b>40 812</b>	<b>38 168</b>

**Not 13 Fond för yttre underhåll**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	1 407 173	1 470 423
Avsättning till yttre fond	69 000	58 000
Ianspråktagande av yttre fond	-127 431	-121 250
	<b>1 348 742</b>	<b>1 407 173</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Ställda säkerheter	3 103 000	3 103 000
	<b>3 103 000</b>	<b>3 103 000</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

103 288 kr är planerad amortering för år 2024 och redovisas därför som kortfristigt. Lånen omsätts vid förfall år 2027 och 2028 (se not 16). Faktisk amortering under året för den totala skulden är 217 545 kr. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 917 709 kr om fem år.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	103 288	217 454
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	1 325 861	1 434 240
	<b>1 429 149</b>	<b>1 651 694</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek	3,880	2023-01-27	0	114 257
Swedbank Hypotek	1,570	2027-12-22	657 629	713 597
Swedbank Hypotek	3,290	2028-04-25	776 520	823 840
			<b>1 434 149</b>	<b>1 651 694</b>

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	11 927	11 397
Lagstadgade sociala avgifter	12 494	11 939
	<b>24 421</b>	<b>23 336</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	4 557	5 538
Förutbetalda hyror och avgifter	144 098	139 811
Upplupen el	3 655	4 034
Upplupen värme	42 307	37 619
Övriga upplupna kostnader och arvoden	20 599	42 810
	<b>215 216</b>	<b>229 812</b>

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen

Aniko Borsicka

Amra Hajdarevic

Sonja Blagic

Ingrid Holmberg

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

Camilla Bakklund  
av HSB Riksförbund utsedd revisor  
BoRevision AB

Milena Kolar  
av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Länsmansgården i Arlöv , org.nr. 746000-4919

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Länsmansgården i Arlöv 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 revisors sed 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 uppger, 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 Länsmansgården i Arlov 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Milena Kolar  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**ANIKO BORSICKA**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 07:58:37



**INGRID HOLMBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 09:28:21



**AMRA HAJDAREVIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 19:03:59



**SONJA BLAGIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 15:56:44



**MILENA KOLAR**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 12:10:06



**CAMILLA BAKKLUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 14:10:56



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**MILENA KOLAR**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 12:12:02



**CAMILLA BAKKLUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 14:10:49



# 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.