



HSB Brf Torget i Kvidinge

ÅRSREDOVISNING

2023

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går årsavgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

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

Har du rätt försäkring?

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

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



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Torget i Kvidinge, 737600-0670 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1958. Föreningen har sitt säte i Åstorps kommun och äger fastigheten Kvidinge 200:16, inklusive mark i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheten är geografiskt belägen i Kvidinge med adress Torggatan 16-20.

Föreningen har 26 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 1 511 m² samt 1 källarlokal på totalt 20 m².

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 4 st
- 2 rum & kök: 14 st
- 3 rum & kök: 8 st

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fastigheten är besiktigad av HSB Skåne och representanter från styrelsen i juni 2023. Underhållsplanen är också uppdaterad.

Endast löpande underhåll förekommer under året.

Kommande underhåll:

- Balkonger 2025.
- Stambyte 2030 om finansiering tillåter det.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 245 098 kr. Förra året var resultatet 126 321 kr. Föregående år var det bl.a. mer kostnader för löpande och planerat underhåll.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften från 1 januari 2024 med 3 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

- Marietta Christensen, ordförande
- Margareta Borg
- Mikael Borg
- Britt Friberg
- Katrine Rasmussen
- Rasmus Möller Petersson

ML XO

Revisorer har varit Afrodita Cristea från BoRevision samt som suppleant Alexandra Ong från BoRevision, valda vid föreningsstämman, och revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vicevärd har varit Marietta Christensen.

Föreningsmål:

Vi vill planera för framtida investeringar och önskar förverkliga våra medlemmars gemensamma visioner. Därför är vår ambition att förvalta fastigheten på ett ekonomiskt och ansvarsfullt sätt så att förening bibehåller en stabil ekonomi i fas med underhållsplanen.

Information:

Infotavla i trapphus samt utskick.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 29. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 604	1 528	1 498	1 483
Resultat efter finansiella poster (tkr)	245	126	97	322
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	215	149	184	255
Soliditet (%)	73	71	69	64
Årsavgift (kr/kvm)	1 062	1 011	991	982
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	98 %			
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	372	219	234	192
Skuldsättning (kr/kvm)	584			
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	591	623	671	711
Räntekänslighet* %	0,56%	0,6 %	0,7 %	0,7 %
Sparande (kr/kvm)	297			
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	6 148	7 167	6 333	4 366

I årsavgiften ingår inte hushållselen.

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

*Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7%
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar plus planerat underhåll - delar av övriga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten/ 1 531 m2. *10*

Förändringar i Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	105 225		411 546	2 541 211	126 321
Disposition enligt stämmobeslut				126 321	-126 321
Till fond för yttre underhåll			100 000	-100 000	
Från fond för yttre underhåll*			-69 578	69 578	
Årets resultat					245 098
Vid årets slut	105 225		441 968	2 637 110	245 098

*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	245 098	126 321
Från fond för yttre underhåll*	69 578	107 288
Till fond för yttre underhåll**	-100 000	-85 000
Resultat efter disposition av underhåll	214 676	148 609

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen) *10*

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 637 110,00
Årets resultat	245 098,31
Balanseras i ny räkning	2 882 208,31

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. *110*

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		1 604 268	1 527 876
Övriga rörelseintäkter		27 638	19 377
Summa rörelsens intäkter		1 631 906	1 547 253
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-820 812	-827 680
Planerat underhåll		-69 578	-107 288
Övriga externa kostnader	3	-160 177	-128 144
Personalkostnader och arvoden	4	-157 330	-179 637
Avskrivningar		-161 770	-166 770
Summa rörelsens kostnader		-1 369 667	-1 409 519
Rörelseresultat		262 239	137 734
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 551	1 290
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 692	-12 703
Summa finansiella poster		-17 141	-11 413
Resultat efter finansiella poster		245 098	126 321
Årets resultat		245 098	126 321

h to

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	2 975 175	3 135 845
Pågående nyanläggningar	6	111 083	111 083
Inventarier, verktyg och installationer	7	2 200	3 300
Summa materiella anläggningstillgångar		3 088 458	3 250 228
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 088 958	3 250 728
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		18 543	8 054
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 542 582	1 202 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 482	24 084
Summa kortfristiga fordringar		1 605 607	1 235 021
Summa omsättningstillgångar		1 605 607	1 235 021
SUMMA TILLGÅNGAR		4 694 565	4 485 749

K 10

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		105 225	105 225
Fond för yttre underhåll		441 968	411 546
Summa bundet eget kapital		547 193	516 771
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 637 110	2 541 211
Årets resultat		245 098	126 321
Summa fritt eget kapital		2 882 208	2 667 532
Summa eget kapital		3 429 401	3 184 303
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	-	643 745
Summa långfristiga skulder		-	643 745
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	893 745	310 000
Leverantörsskulder		19 749	185 159
Aktuella skatteskulder		6 593	4 600
Övriga skulder		7 656	4 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		337 421	153 578
Summa kortfristiga skulder		1 265 164	657 701
Summa skulder		1 265 164	1 301 446
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 694 565	4 485 749

10

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	245 098	126 321
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	161 770	166 770
	<u>406 868</u>	<u>293 091</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	406 868	293 091
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-30 887	-596
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	23 718	-27 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten	399 699	264 780
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad	-	-333 746
Pågående byggnadsverksamhet	-	-73 975
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-407 721
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-60 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 000	-60 000
Årets kassaflöde	339 699	-202 941
Likvida medel vid årets början	1 202 883	1 405 824
Likvida medel vid årets slut	1 542 582	1 202 883

11.10

Noter

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

-Byggnader	1,35 %
-Maskiner och inventarier	20 %
-Datorer	33 %

Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Det skattemässiga underskottet uppgår till 1 600 496 kr.

Nedskrivning

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning. *ll 10*

Not 1 Rörelsens intäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 604 268	1 527 876
	<u>1 604 268</u>	<u>1 527 876</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	6 570	4 836
Övriga intäkter	21 068	14 541
	<u>27 638</u>	<u>19 377</u>
Summa	1 631 906	1 547 253

I årsavgiften ingår värme, vatten och tv/bredband.

Not 2 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Energi	46 469	393 753
Uppvärmning	435 246	-
Vatten	87 962	78 620
Renhållning	42 364	38 798
Löpande underhåll	87 028	194 211
Fastighetsservice	425	425
Fastighetsförsäkring	24 084	22 513
Kommunikation	70 487	72 613
Fastighetsavgift	26 747	26 747
Summa	820 812	827 680

Numer redovisas el och uppvärmning på två olika poster, föregående år redovisades både el och uppvärmning under posten energi.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningskostnader	94 697	86 091
Juridiska kostnader	32 985	10 946
Arvode extern revisor	14 750	14 000
Medlemsverksamhet	17 745	17 107
Summa	160 177	128 144

160

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lön	52 433	74 320
Styrelsearvoden	38 670	37 000
Ersättning utöver styrelsearbete	8 628	9 715
Vicevärdsarvoden	36 000	34 500
Förändring semesterlöneskuld	6 568	938
Sociala kostnader	15 031	23 164
Summa	157 330	179 637
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>-1 807</i>	<i>3 183</i>

Föreningen har haft en deltidsanställd lokalvårdare.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	7 777 757	7 444 011
Årets investeringar	-	333 746
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	7 777 757	7 777 757
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 650 916	-4 490 246
Årets avskrivningar	-160 670	-160 670
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 811 586	-4 650 916
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	9 004	9 004
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	9 004	9 004
Utgående redovisat värde	2 975 175	3 135 845
varav byggnader	2 966 171	3 126 841
varav mark	9 004	9 004

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	7 000 000	1 889 000	8 889 000
Hyreshus lokaler	8 000		8 000
Summa	7 008 000	1 889 000	8 897 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	111 083	37 108
Årets anskaffningar, avser balkonger	-	73 975
Vid årets slut	111 083	111 083

Avser balkongprojekt.

ML 10

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	57 171	57 171
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 171	57 171
Ingående ackumulerade avskrivningar	-53 871	-47 771
Årets avskrivningar	-1 100	-6 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 971	-53 871
Utgående redovisat värde	2 200	3 300

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank Hypotek	5,049 %	2024-01-28	2024-01-28	250 000	270 000
Stadshypotek	1,19 %	2024-06-01	2024-06-01	643 745	683 745
Summa				893 745	953 745
varav kortfristig del				-893 745	-310 000
varav långfristig del					643 745

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom det som ska amorteras det kommande året.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till ca 0,6 mkr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	4 314 000	4 314 000
Varav obelånade	-1 817 000	-1 817 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	2 497 000	2 497 000

u10

Underskrifter

Kvidinge, 2024- 03- 15


Marietta Christensen


Margareta Borg



Mikael Borg


Britt Friberg 


Katrine Rasmussen


Rasmus Möller Petersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- 03- 25


Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor


Thaha Osman
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Torget i Kvidinge, org.nr. 737600-0670

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Torget i Kvidinge 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 avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Torget i Kvidinge 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den 25/03-2024



Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

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

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

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



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne