



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsföreningen Ovalen i Anderslöv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Ovalen i Anderslöv med säte i Trelleborg org.nr. 716439-0465 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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Trelleborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Åkersorken 1	1990-02-20	1992
Järven 1	1990-02-20	1992
Näbbmusen 1	1990-02-20	1992
Skogsmusen 1	1990-02-20	1992
Skogssorken 1	1990-02-20	1992

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i länsförsäkringar skåne. 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 ²
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 183
Totalt 32 objekt		3 183

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 10 st 3 rok, 18 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sven Eriksson	Ordförande	2014-06-18	
Claes Mortin	Ledamot	2018-11-21	
Bengt Erik Strand	Ledamot	2022-07-18	
Per-Olof Lundén	Ledamot	2011-06-30	2023-06-27
Jenny Feuk	Ledamot	2022-07-18	
Magdalena Maria Kozlik	Ledamot	2019-06-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sven Eriksson, Jenny Feuk och Bengt Erik Strand.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sven Eriksson, Bengt Erik Strand, Jenny Feuk och Magdalena Maria Kozlik.

Revisorer har varit: Eva Brobeck vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Ernst & Young AB.

Valberedning har varit: Lena Eriksson (sammankallande) och Eva Brobeck, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen som sträcker sig över 50 år används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Totalt investerings- och underhållsbehov uppgår till 65 317 tkr. Då föreningen följer K3 regelverket så kommer en stor del av det aktiveras

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-10.

Bustadsrättsförening har år 2023 genomförd följande arbete:

- bytt resterande gaspannor 13 st
- målat några dörrar o.fönster utv.
- byte av lite träpanel utv.
- fått ventilationsrengörig o. inställning av fläkt o. sugsystemet
- bytt 4 st. större takfönsterpartier.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Byte av gaspannor

Årtal	Ändamål
2023	Byte av resterande gaspannor
2022	Byte av gaspannor
2021	Taktvätt

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

-byte av fönsterpartier
-byte av dörrar

Årtal	Ändamål
2024	Underhållsarbete av fastigheter

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	304	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 727	5 790	5 852	5 915	5 978
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 727	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	75	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	766	0	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	768	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 437	2 376	2 352	2 332	2 303
Resultat efter finansiella poster, tkr	14	-334	-342	-344	-353
Soliditet, %	28	28	26	26	25

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I de nyckeltal som har 0 (noll) i kolumnerna ovan innebär att nyckeltalet inte varit redovisat tidigare 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. Beräkningen av nyckeltalet har förändrats fr o m 2023.

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 164 470	0	0	3 164 470
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 032 019	0	-302 093	729 926
S:a bundet eget kapital, kr	4 196 489	0	-302 093	3 894 396
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 971 340	167 434	215 093	3 353 867
Årets resultat, kr	167 434	-167 434	13 555	13 555
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 138 774	0	228 648	3 367 422
S:a eget kapital, kr	7 335 263	0	-73 445	7 261 818

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 71 000 kr samt ianspråktagande skett med 373 093 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	3 138 774
Årets resultat, kr	13 555
Reservation till underhållsfond, kr	-71 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	373 093
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 454 422

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 454 422

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	2 436 888	2 365 704
Övriga intäkter	3	7 186	10 494
		2 444 074	2 376 198
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-72 567	-75 717
Planerat underhåll	5	-373 094	-290 098
Fastighetsavgift/skatt		-212 475	-235 710
Driftskostnader	6	-484 875	-522 827
Övriga kostnader	7	-155 213	-98 408
Personalkostnader	8	-96 914	-99 760
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-582 247	-551 750
		-1 977 385	-1 874 270
Rörelseresultat		466 689	501 928
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 125	14 995
Räntekostnader och liknande resultatposter		-476 260	-349 488
		-453 135	-334 493
Årets resultat		13 555	167 434

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	23 552 112	23 220 213
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	0
		23 552 112	23 220 213
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		23 552 612	23 220 713
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	48
Avräkningskonto HSB Malmö		1 374 775	1 269 521
Övriga fordringar	12	15 675	29 182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	85 278	79 275
		1 475 728	1 378 026
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	1 000 000	1 700 000
		1 000 000	1 700 000
Summa omsättningstillgångar		2 475 728	3 078 026
SUMMA TILLGÅNGAR		26 028 340	26 298 739

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 164 470	3 164 470
Fond för yttre underhåll	15	729 926	1 032 019
		3 894 396	4 196 489
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 440 868	2 971 340
Årets resultat		13 555	167 434
		3 454 423	3 138 774
Summa eget kapital		7 348 819	7 335 263
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	9 428 000	12 228 000
Summa långfristiga skulder		9 428 000	12 228 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	8 800 000	6 200 000
Leverantörsskulder		112 550	169 887
Aktuella skatteskulder		12 018	44 116
Övriga skulder	19	19 592	19 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	307 361	302 184
Summa kortfristiga skulder		9 251 521	6 735 476
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 028 340	26 298 739

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		13 555	167 434
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		582 247	551 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		595 802	719 184
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		7 552	-2 913
Förändring av kortfristiga skulder		-83 954	13 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten		519 400	730 264
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-914 145	-948 903
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-914 145	-948 903
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-200 000	-200 000
Årets kassaflöde		-594 745	-418 639
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 969 521	3 388 160
Likvida medel vid årets slut		2 374 776	2 969 521

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 90 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,50%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny 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.

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen är gjord enligt den indirekta metoden.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 5 538 544 kr (föregående år 5 538 544 kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 436 888	2 365 704
	2 436 888	2 365 704

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgifter	2 626	3 624
Pantsättningsavgifter	483	2 877
Övriga intäkter	4 077	3 993
	7 186	10 494

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Löpande underhåll av bostäder	30 143	4 389
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	375	0
Löpande underhåll Va/sanitet	12 589	19 686
Löpande underhåll värme	11 391	40 121
Löpande underhåll ventilation	14 438	0
Löpande underhåll el	944	5 671
Försäkringsskador	2 688	5 850
	72 568	75 717

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Periodiskt underhåll värme	0	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	244 709	290 098
Periodiskt underhåll ventilation	128 385	0
	373 094	290 098

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	58 147	74 974
El	5 063	4 884
Vatten	140 723	150 705
Sophämtning	91 947	89 402
Övriga avgifter	188 995	202 861
	484 875	522 826

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	72 834	59 247
Revisionsarvoden	34 000	7 625
Övriga kostnader	48 378	31 536
	155 212	98 408

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	74 300	75 495
Ersättningar till övriga förtroendevalda	5 000	5 000
Övriga kostnader anställda	2 260	1 988
	81 560	82 483
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	15 354	17 277
	15 354	17 277
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	96 914	99 760

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 892 410	36 799 999
Aktivering 13 gaspannor	914 145	0
Aktivering 19 gaspannor	0	1 092 411
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 806 555	37 892 410
Ingående avskrivningar	-15 920 197	-15 368 447
Årets avskrivningar	-582 247	-551 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 502 444	-15 920 197
Mark	1 248 000	1 248 000
Utgående värde mark	1 248 000	1 248 000
Bokfört värde byggnader och mark	23 552 111	23 220 213
Taxeringsvärden byggnader	24 290 000	24 290 000
Taxeringsvärden mark	4 040 000	4 040 000
	28 330 000	28 330 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 092 411	143 508
Överför till byggnader och mark 2022	-1 092 411	948 903
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 092 411
Utgående redovisat värde	0	1 092 411

Not 11 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	14 596	28 103
Övriga fordringar	1 079	1 079
	15 675	29 182

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	5 500	4 253
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 778	75 022
	85 278	79 275

Not 14 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	1 000 000	1 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 000 000	1 700 000
Utgående redovisat värde	1 000 000	1 700 000

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	1 032 019	1 253 117
Avsättning	71 000	69 000
Ianspråktagande	-373 093	-290 098
	729 926	1 032 019

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	33 581 000	33 581 000
	33 581 000	33 581 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

8 800 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under det kommande året för den totala skulden är 200 000 kr. Om fem år förväntas skulden vara 17 228 000 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	8 600 000	6 200 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år	4 803 000	7 303 000
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	4 825 000	4 925 000
	18 228 000	18 428 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,51	2024-03-01	2 600 000	2 600 000
Swedbank Hypotek	2,26	2025-02-25	4 803 000	4 903 000
Swedbank Hypotek	1,5	2031-02-25	4 825 000	4 925 000
Swedbank Hypotek	2,05	2023-02-24	0	6 000 000
SBAB	4,98	2024-02-26	6 000 000	0
			18 228 000	18 428 000

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	12 244	11 749
Lagstadgade sociala avgifter	7 348	7 540
	19 592	19 289

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	20 289	21 226
Förutbetalda hyror och avgifter	209 148	198 469
Övriga upplupna kostnader	77 925	82 488
	307 362	302 183

Denna årsredovisning signeras digitalt av styrelsen.

Sven Eriksson
Ordförande

Magdalena Maria Kozlik

Claes Mortin

Bengt Erik Strand

Jenny Feuk

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

Eva Brobeck
Föreningsvald revisor

Erik Mauritzson
Ernst & Young AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ovalen i Anderslöv, org.nr 716439-0465

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ovalen i Anderslöv 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vår 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 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

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

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

Grund för uttalande

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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 tryggsätt.

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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Eva Brobeck
Förtroendevald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Ovalen i Anderslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SVEN ERIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 11:19:46



JENNY FEUK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 19:31:45



MAGDALENA MARIA KOZLIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 11:28:36



CLAES MORTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 11:25:42



BENGT ERIK STRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 11:30:25



EVA BROBECK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 19:55:16



ERIK MAURITZSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 20:50:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Ovalen i Anderslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVA BROBECK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 19:56:41



ERIK MAURITZSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 20:50:24



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.