



HSB Brf Liljan i Åstorp

# ÅRSREDOVISNING

2023

MEMBER I HSB



HSB - där möjligheterna bor

# DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

## 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 bostadsrätthavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrätthavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

## Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrätthavare 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 bostadsrätthavare 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 bostadsrätthavare 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](http://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](http://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Liljan i Åstorp, 737600-0985 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1949. Föreningen har sitt säte i Åstorp och äger fastigheten Dahlian 8, inklusive mark, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Åstorp med adress: Västergatan 19 A-B.

Föreningen har 18 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 1 104 m<sup>2</sup> samt 1 hyreslokal på totalt 55 m<sup>2</sup>.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök, 12 st  
3 rum & kök, 6 st

Byggnaden fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Större investeringar:

- Hissinstallation klart 2020.
- Fiberanslutning 2017.
- Fasadrenovering och miljöhus 2016.
- Stambyte och badrumsrenovering 2005.

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Ingen besiktning är utförd år 2023. Den har blivit framflyttad till 2024.

Styrelsen kommer att börja titta på ny underhållsplan under våren.

Utfört underhåll:

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har utförts med godkänt resultat.

Underhållsåtgärder inom de kommande tio åren:

- Renovering av tak och i samband med det att eventuellt sätta upp solcellspaneler.
- Renovering/kitta om fönster i källarplan.

Årets resultat uppgår till 12 727 kr. Förra året var resultatet 42 791 kr.

Avgiftshöjning har skett med 5 % från 1 januari 2024.

Ett lån på 456 863 kr är löst i januari 2024. Se not 9.

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Lars Gunnarsson, ordförande  
Stefan Torstensson  
Gun Flintberg  
Johan Tilly  
Niclas Ivarsson

Revisorer har varit Anne Gustavsson, vald vid föreningsstämman, och revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningsmål:

-Öka delaktigheten i föreningen genom aktivt arbete kring, utemiljön, trädgård, trivsel och övrigt som medlemmarna önskar, samt att göra ett bra ekonomiskt resultat.

Informerat om ny lagstiftning för hantering av ätligt fett och oljor.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 22. 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)	1 077	1 037	1 018	989
Resultat efter finansiella poster (tkr)	13	43	22	68
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	36	23	78	33
Soliditet (%)	41	40	38	36
Årsavgift (kr/kvm)	938	902	885	859
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	92 %			
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	198	199	199	176
Skuldsättning (kr/kvm)	3 778	4 037	4 295	4 549
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	3 966			
Räntekänslighet* %	4,2 %	4,7 %	5,1 %	5,5%
Sparande (kr/kvm)	295			
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	10 524	10 543	-	10 167

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/ 1 159 m2.

### 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	20 240		1 371 448	1 738 682	42 791
Disposition enligt stämmobeslut				42 791	-42 791
Till fond för yttre underhåll			25 000	-25 000	
Från fond för yttre underhåll*			-48 497	48 497	
Årets resultat					12 727
<b>Vid årets slut</b>	<b>20 240</b>		<b>1 347 951</b>	<b>1 804 970</b>	<b>12 727</b>

### Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	12 727	42 791
Från fond för yttre underhåll	48 497	5 044
Till fond för yttre underhåll	-25 000	-25 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>36 224</b>	<b>22 835</b>

### Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 804 970,00
Årets resultat	12 726,55
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>1 817 696,55</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>	1		
Nettoomsättning		1 076 940	1 037 112
Övriga rörelseintäkter		43 224	47 140
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		1 120 164	1 084 252
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-499 585	-523 305
Planerat underhåll		-48 497	-5 044
Övriga externa kostnader	3	-109 086	-94 775
Personalkostnader och arvoden	4	-67 333	-66 414
Avskrivningar		-289 078	-289 078
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		-1 013 579	-978 616
<b>Rörelseresultat</b>		<b>106 585</b>	<b>105 636</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 856	640
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 715	-63 485
<b>Summa finansiella poster</b>		-93 859	-62 845
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>12 726</b>	<b>42 791</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>12 727</b>	<b>42 791</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	6 488 347	6 777 426
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 488 347</b>	<b>6 777 426</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 488 847</b>	<b>6 777 926</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	16 222
Övriga fordringar		21 987	38 068
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 239 373	1 144 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 652	24 108
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 288 012</b>	<b>1 222 589</b>
<b>Kassa och bank</b>	8	<b>1 673</b>	<b>1 873</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 289 685</b>	<b>1 224 462</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 778 532</b>	<b>8 002 388</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		20 240	20 240
Fond för yttre underhåll		1 347 951	1 371 448
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 368 191</b>	<b>1 391 688</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst		1 804 970	1 738 682
Årets resultat		12 727	42 791
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 817 697</b>	<b>1 781 473</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 185 888</b>	<b>3 173 161</b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	1 642 000	2 218 863
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 642 000</b>	<b>2 218 863</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	2 736 863	2 460 000
Leverantörsskulder		66 345	47 088
Aktuella skatteskulder		2 430	2 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		145 007	100 932
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 950 645</b>	<b>2 610 364</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>4 592 645</b>	<b>4 829 227</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 778 533</b>	<b>8 002 388</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	12 727	42 791
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	289 078	289 078
	<u>301 805</u>	<u>331 869</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>301 805</b>	<b>331 869</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	29 759	-6 017
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	63 418	-43 533
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>394 982</b>	<b>282 319</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-300 000	-298 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-300 000</b>	<b>-298 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>94 982</b>	<b>-16 181</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 146 064</b>	<b>1 162 245</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 241 046</b>	<b>1 146 064</b>

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Almänna upplysningar

Årsredovisningen har 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, baserad på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
-Byggnader	2,7

#### Fordringar

Fordringar har 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.

#### Nedskrivning av materiella anläggningar

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.

## Not 1 Rörelsens intäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	1 035 852	996 024
Hyror	41 088	41 088
	<u>1 076 940</u>	<u>1 037 112</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	43 224	47 140
	<u>43 224</u>	<u>47 140</u>
<b>Summa</b>	<b>1 120 164</b>	<b>1 084 252</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten och tv/bredband.

Övriga intäkter avser kostnaden för renhållning som faktureras till Brf Dahlian, då förenigarna har ett delat soprum. Även försäkringsersättningar förekommer samt elstöd på 8 244 kr.

## Not 2 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Energi	33 474	171 488
Uppvärmning	134 863	-
Vatten	61 461	58 847
Renhållning	66 946	65 494
Löpande underhåll	83 536	107 218
Fastighetservice	35 925	44 400
Fastighetsförsäkring	17 690	16 507
Kommunikation	38 508	32 169
Fastighetsavgift	27 182	27 182
<b>Summa</b>	<b>499 585</b>	<b>523 305</b>

Numer redovisas el och värme för sig, förra året redovisades dessa poster som Energi.

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltning	86 551	74 348
Arvode BoRevision	10 250	9 125
Medlemsavgifter	12 285	11 302
<b>Summa</b>	<b>109 086</b>	<b>94 775</b>

## Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	48 300	47 600
Föreningsvald revisor	3 500	3 500
Sociala kostnader	15 532	15 314
<b>Summa</b>	<b>67 332</b>	<b>66 414</b>

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

## Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	10 896 254	10 896 254
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	10 896 254	10 896 254
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 128 828	-3 839 749
Årets avskrivningar	-289 079	-289 079
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 417 907	-4 128 828
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	10 000	10 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	10 000	10 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 488 347</b>	<b>6 777 426</b>
varav byggnader	6 478 348	6 767 425
varav mark	10 000	10 000

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	6 400 000	2 174 000	8 574 000
Hyreshus lokaler	146 000		146 000
<b>Summa</b>	<b>6 546 000</b>	<b>2 174 000</b>	<b>8 720 000</b>

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 280	8 280
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 280	8 280
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 280	-8 280
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 280	-8 280
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank	1 673	1 873
<b>Summa</b>	<b>1 673</b>	<b>1 873</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek AB	1,49 %	2024-01-30	2024-01-30	456 863	556 863
Stadshypotek AB	1,33 %	2025-06-01	2025-06-01	900 000	980 000
Stadshypotek AB	4,95 %	2024-01-30	2024-01-30	2 160 000	2 240 000
Stadshypotek AB	1,96 %	2027-03-01	2027-03-01	862 000	902 000
<b>Summa</b>				<b>4 378 863</b>	<b>4 678 863</b>
Varav kortfristig del				-2 736 863	-2 460 000
Varav långfristig del				1 642 000	2 218 863

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 ska den del av lånen som förfaller inom ett år redovisas som kort skuld. Även amorteringar för kommande år redovisas som kortfristig skuld.

Beräknad skuld om fem år är ca 3,5 Mkr. Det översta lånet har föreningen löst under 2024.

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	5 512 000	5 512 000
Varav obelånade	-	-
<b>Summa</b>	<b>5 512 000</b>	<b>5 512 000</b>

### Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Åstorp

Lars Gunnarsson

Stefan Torstensson

Gun Flintberg

Johan Tilly

Niclas Ivarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter.

Anne Gustavsson  
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557512119906

## Dokument

135 Liljan i Åstorp digital ÅR 2023.pdf  
Huvuddokument  
12 sidor  
Startades 2024-03-04 16:55:09 CET (+0100) av HSB  
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
Färdigställt 2024-03-14 14:50:56 CET (+0100)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
HSB Nordvästra Skåne  
e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

Lars Gunnarsson (LG)  
kvidinge8@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LARS GUNNARSSON"  
Signerade 2024-03-04 20:07:33 CET (+0100)

Stefan Torstensson (ST)  
stefan.torstensson@edu.astorp.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"STEFAN TORSTENSSON"  
Signerade 2024-03-06 07:35:48 CET (+0100)

Gun Flintberg (GF)  
gunflintberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUN  
FLINTBERG"  
Signerade 2024-03-04 17:26:23 CET (+0100)

Johan Tilly (JT)  
johantilly73@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHAN TILLY"  
Signerade 2024-03-12 10:50:30 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557512119906

Niclas Ivarsson (NI)  
*n.k.ivarsson@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"NICLAS IVARSSON"  
Signerade 2024-03-11 17:55:03 CET (+0100)

Anne Gustavsson (AG)  
*annegustavsson56@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN  
GUSTAFSSON"  
Signerade 2024-03-04 17:53:47 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)  
*afrodita.cristea@borevision.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AFRODITA DORINA CRISTEA"  
Signerade 2024-03-14 14:50:56 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Liljan i Åstorp, org.nr. 737600-0985

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Liljan i Åstorp 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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





## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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, viktiga 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.

Åstorp

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anne Gustavsson  
Av föreningen vald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557512121136

## Dokument

**135 Liljan i Åstorp revisionsberättelse 2023.pdf**

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-03-04 17:05:40 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-03-14 14:50:32 CET (+0100)

## Initierare

**HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)**

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

**Anne Gustavsson (AG)**

annegustavsson56@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN GUSTAFSSON"

Signerade 2024-03-04 17:54:44 CET (+0100)

**Afrodita Cristea (AC)**

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2024-03-14 14:50:32 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# 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 kort fristiga 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 omförelse 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