



ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Stugan | Falkenberg

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Stugan i Falkenberg

Org.nr 749000-0531

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01--2023-12-31,

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Falkenberg.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1954 på fastigheterna Tullstugan 11 och Tullstugan 12 som föreningen innehar med äganderätt. Byggnaderna totalrenoverades 1995. Fastighetens adress är Fabriksgatan 5, 7, 9 samt Holgersgatan 6 A-B i Falkenberg.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	10 st	1	rok	370,5	m ²
		18 st	2	rok	1 104,5	m ²
		6 st	3	rok	454	m ²
		3 st	4	rok	320	m ²
		37 st			2 249,0	m ²
Garage	Hyresrätt	8 st				

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av radiatorventiler och termostater
- Byte av elcentral
- Nytt låssystem på samtliga dörrar och garageportar
- Inplåtning av skorsten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Modernisering av hiss på Fabriksgatan 5
- Rensning av hängrännor
- Målning av plåtdetaljer tak

Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året och underhållsplanen uppdateras årligen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Modernisering av hiss på Fabriksgatan 7

I budgeten för 2024 har avsatts 305 000 kr till framtida underhåll.

Ekonomi

Årsavgifterna var oförändrade under räkenskapsåret 2023. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna fr o m 2024-01-01 med 2%.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 280 337 kr. Under året har föreningen amorterat 105 582 kr.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avtal, HSB
- Fastighetsförsäkring, LF
- Telia internet

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 11 medlemmar och föreningsvald revisor.

I början av året hade föreningen 50 st medlemmar. Vid årets slut uppgick medlemsantalet till samma antal medlemmar som vid årets början. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit bonus från HSB Göta. Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett samt 1 där 10% överlåtit.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Tomas Gustavsson	ledamot, ordförande
Kevin Albin	ledamot, vice ordförande
Lennart Johansson	ledamot
Marita Bengtsson	ledamot, sekreterare
Ingela Andersson	ledamot, områdesvärd, studie- och fritidsorganisatör
Leif Bengtsson	ledamot,
Jan Svensson	ledamot, utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lennart Johansson, Kevin Albin, Ingela Andersson och Leif Bengtsson.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Tomas Gustavsson, Ingela Andersson, Marita Bengtsson och Lennart Johansson, två tillsammans.

Vicevärd har varit HSB Förvaltning AB. Fastighetskötseln har ombesörjts av HSB Förvaltning AB.

Revisor har varit Carina Nobelius samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant till HSB Götas distriktsstämma har varit Marita Bengtsson. Valberedning har varit Ingela Andersson sammankallande samt Leif Bengtsson.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettomsättn, tkr	2 161	2 152	2 152	2 139	2 143
Resultat efter finansiella poster, tkr	336	337	249	318	383
Årsavgift per kvm	831				
upplåten med bostadsrätt					
Skuldsättning kr/kvm	870				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	917				
Sparande per kvm	205				
Räntekänslighet	1,1				
Energikostnad per kvm	244				
Årsavgiftens andel i % av total rörelseintäkt	96				

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	60 650	0	2 348 121	3 062 785	336 896
Överföring till balanserat resultat				336 896	-336 896
Ianspråkt. yttre fond			-48 472	48 472	
Avsättning underhåll			266 000	-266 000	
Årets resultat					335 617
Belopp vid årets slut	60 650	0	2 565 649	3 182 153	335 617

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	3 182 153
Årets resultat	<u>335 617</u>
	3 517 770

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>3 517 770</u>
	3 517 770

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 565 649 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 160 563	2 152 489
Summa rörelsens intäkter		2 160 563	2 152 489
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 456 164	-1 488 854
Periodiskt underhåll	Not 3	-48 472	-44 178
Övriga externa kostnader	Not 4	-30 975	-26 975
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-71 704	-62 767
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-153 071	-153 071
Summa rörelsens kostnader		-1 760 386	-1 775 845
Rörelseresultat		400 177	376 644
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 570	2 496
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 130	-42 244
Summa finansiella poster		-64 560	-39 748
Resultat efter finansiella poster		335 617	336 896
Årets resultat		335 617	336 896
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		335 617	336 896
Reservering till fond för yttre underhåll		-266 000	-262 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		48 472	44 178
Resultat efter fondförändring		118 089	119 074

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 12 Not 7	7 113 013	7 266 084
Mark		135 000	135 000
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	525 750	0
		<u>7 773 763</u>	<u>7 401 084</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	40 000	40 000
		<u>40 000</u>	<u>40 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 813 763</u>	<u>7 441 084</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Göta		973 877	1 164 166
Övriga fordringar	Not 10	64 365	40 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	107 562	104 579
		<u>1 145 803</u>	<u>1 309 245</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Summa omsättningstillgångar		<u>1 145 803</u>	<u>1 309 245</u>
Summa tillgångar		<u>8 959 566</u>	<u>8 750 329</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	60 650	60 650
Fond för yttre underhåll	2 565 649	2 348 121
	<u>2 626 299</u>	<u>2 408 771</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 182 153	3 062 785
Årets resultat	335 617	336 896
	<u>3 517 770</u>	<u>3 399 681</u>
Summa eget kapital	<u>6 144 069</u>	<u>5 808 452</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>1 632 879</u>	<u>1 710 745</u>
	1 632 879	1 710 745
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 647 476	675 192
Leverantörsskulder	155 202	167 574
Skatteskulder	7 227	5 394
Fond för inre underhåll	69 708	82 449
Övriga skulder	Not 13 26 484	23 897
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>276 521</u>	<u>276 625</u>
	1 182 618	1 231 132
Summa skulder	<u>2 815 497</u>	<u>2 941 877</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>8 959 566</u>	<u>8 750 329</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	335 617	336 896
Avskrivningar	153 071	153 071
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>488 688</u>	<u>489 967</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 848	-18 655
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-20 798	-11 782
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>441 043</u>	<u>459 531</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-525 750	-1 222 380
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-525 750</u>	<u>-1 222 380</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-105 582	-105 618
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-105 582</u>	<u>-105 618</u>
Årets kassaflöde	-190 289	-868 467
Likvida medel vid årets början *)	1 164 166	2 032 633
Likvida medel vid årets slut *)	973 877	1 164 166

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 407 180 kr.

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Uppskattningar och bedömningar		
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1	Nettoomsättning	
	Årsavgifter, bostäder	2 068 296
	Hyror	50 991
	Övriga intäkter	33 202
	2 160 563	2 152 489
Not 2	Driftskostnader	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	182 087
	Reparationer	268 248
	El	107 481
	Uppvärmning	431 197
	Vatten	115 890
	Sophämtning	49 470
	Kabel-TV, internet	97 801
	Övriga avgifter	25 701
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	58 592
	Förvaltningsarvoden	98 658
	Övriga driftskostnader	53 730
	1 456 164	1 488 854
Not 3	Periodiskt underhåll	
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	44 178
	48 472	44 178
Not 4	Övriga externa kostnader	
	Extern revisor - BoRevision	10 375
	Medlemsavgifter	16 600
	30 975	26 975
Not 5	Personalkostnader och arvoden	
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	43 523
	Revisorsarvode	3 000
	Löner och andra ersättningar	2 400
	Sociala kostnader	6 894
	71 704	55 817
Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	6 950
	0	6 950
	71 704	62 767
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
	Avskrivningar	
	Byggnader	153 071
	153 071	153 071

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 7 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2094				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 390 623	14 168 243			
Årets investeringar	0	1 222 380			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 390 623	15 390 623			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 124 539	-7 971 468			
Årets avskrivningar	-153 071	-153 071			
Utgående avskrivningar	-8 277 610	-8 124 539			
Utgående bokfört värde	7 113 013	7 266 084			
Taxeringsvärde för Tullstugan 11 & 12					
Byggnad - bostäder	23 600 000	23 600 000			
Byggnad - lokaler	240 000	240 000			
	23 840 000	23 840 000			
Mark - bostäder	10 000 000	10 000 000			
Mark - lokaler	10 000 000	10 000 000			
	10 000 000	10 000 000			
Taxeringsvärde totalt	33 840 000	33 840 000			
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott					
Pågående investering	525 750	0			
Utgående anskaffningsvärde	525 750	0			
Pågående nyanläggning avser hissar, slutföres under 2024.					
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	40 000	40 000			
Not 10 Övriga fordringar					
Skattekonto	64 365	40 500			
	64 365	40 500			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 562	104 579			
	107 562	104 579			
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	224132	1,17%	2024-10-30	591 136	591 136
Stadshypotek AB	226954	4,42%	2025-09-30	380 301	42 252
Stadshypotek AB	226955	4,44%	2026-09-30	739 308	8 124
Stadshypotek AB	228545	3,97%	2028-03-30	569 592	5 964
				2 280 337	647 476
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 632 861
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					1 752 337
Kortfristig del av långfristig skuld				647 476	675 192
Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års					

Noter	2023-12-31	2022-12-31
beräknade amorteringar.		
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 105 600 kr.		
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	10 677 000	10 677 000
Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	17 376	15 139
Arbetsgivaravgifter	7 208	5 197
Övriga kortfristiga skulder	1 900	3 561
	26 484	23 897
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	4 624	5 392
Övriga upplupna kostnader	87 872	113 611
Förutbetalda hyror och avgifter	184 025	157 622
	276 521	276 625

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Falkenberg

.....
Tomas Gustavsson.....
Ingela Andersson.....
Jan Svensson.....
Kevin Albin.....
Leif Bengtsson.....
Lennart Johansson.....
Marita Bengtsson**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**.....
Carina Nobelius
Av föreningen vald revisor.....
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stugan i Falkenberg, org.nr. 749000-0531

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stugan i Falkenberg 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 Bostadsrättsförening Stugan i Falkenberg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Falkenberg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carina Nobelius
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Hsb Brf Stugan I Falkenberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMAS GUSTAVSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 14:18:40



KEVIN ALBIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 12:41:32



JAN SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 16:06:16



INGELA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 16:00:16



LEIF ARNE LENNA BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 10:58:35



LENNART JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 10:10:03



CARINA NOBELIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 16:30:07



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 08:06:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Hsb Brf Stugan I Falkenberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARINA NOBELIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 16:31:48



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 08:06:45



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.