



ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Hemryd I Ulricehamn

MEMLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Hemryd i Ulricehamn

Org. nr 765500-0482

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01--2023-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

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 Ulricehamn.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes året 1956 på fastigheten Bergryd 7 i Ulricehamn som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Hemrydsgatan 8 A-D.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	3 st	1 rok	114,0 m ²
		15 st	2 rok	813,0 m ²
		9 st	3 rok	643,5 m ²
		27 st		1570,5 m ²
Lokaler	Hysesrätt	3 st		0,0 m ²
Garage	Hysesrätt	8 st		
P-platser	Hysesrätt	12 st		
		23 st		0,0 m ²
Totalt		50 st		1570,5 m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: renovering av tvättstuga - år 2016, renovering av balkonger - år 2008, plattor - år 2006.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder. Bara löpande underhåll.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Balkonger
- Portar till varje uppgång

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 3,71%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 10% fr o m 2024-01-01.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, Tranemoträdgårdstjänst och Ekbergs städ
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits återbäring från HSB Göta.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2023-11-22 med anledning av beslut om nya stadgar och detta var beslut nr 1. Beslut nr 2 kommer vara på årsstämman 2024.

Föreningen hade vid årets slut 29 (29) medlemmar varav 29 (29) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 1 (1) lägenhetsöverlåtelser skett

Peter Edvardsson	ordförande
Monika Gustafsson	vice ordförande
Markus Ottzén	sekreterare
Kristina Fast	ledamot
Jan Högberg	ledamot utsedd av HSB Göta
Linus Wegat	suppleant
Marcus Dissler	suppleant
Edvin Olsson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Peter Edvardsson

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Markus Ottzén, Monica Gustafsson, Kristina Fast och Peter Edvardsson, två i förening.

Vicevärd har varit Göran Gustafsson.

Revisor har varit Inga-Lisa Ahlstrand med Jonatan Skattberg som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i Borås har varit Marcus Ottzén med Peter Edvardsson som suppleant.

Valberedning har varit Marcus Dissler, Linus Wegat och Jonatan Skattberg.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 134	1 084	1 084	1 099	1 079
Resultat efter finansiella poster, tkr	144	-10	233	250	165
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	664	640	640	640	640
Skuldsättning per kvm	337				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	337				
Sparande per kvm	171				
Räntekänslighet, %	0,5				
Energikostnad per kvm	256				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	92				

*) Nytt beräkningsätt fr o m år 2023 där ex IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 560	836 353	1 292 101	10 201
Vinstdisp enl. stämmobeslut -22			-10 201	-10 201
			1 281 900	
Reservering till yttre underhåll -23		156 000	-156 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -23		-69 152	69 152	
Årets resultat				144 093
Belopp vid årets slut	48 560	923 201	1 195 052	144 093

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 281 900
Avsättning till underhållsfond enl. budget	-156 000
Ianspråk av underhållsfond motsvarande årets kostnad	69 152
Årets resultat	144 093
	<u>1 339 145</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>1 339 145</u>
	1 339 145

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 923 201 kr.

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

		2023-01-01	2022-01-01
Resultaträkning		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 134 452	1 084 427
Summa rörelsens intäkter		<u>1 134 452</u>	<u>1 084 427</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-749 357	-706 116
Periodiskt underhåll		-69 152	-221 657
Övriga externa kostnader	Not 3	-25 800	-24 775
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-61 485	-66 237
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-54 751	-54 751
Summa rörelsens kostnader		<u>-960 546</u>	<u>-1 073 536</u>
Rörelseresultat		173 906	10 891
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 570	1 292
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 383	-22 384
Summa finansiella poster		<u>-29 813</u>	<u>-21 092</u>
Resultat efter finansiella poster		144 093	-10 201
Årets resultat		144 093	-10 201
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		144 093	-10 201
Reservering till fond för yttre underhåll		-156 000	-113 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		69 152	221 657
Resultat efter fondförändring		57 245	98 456

			2023-01-01	2022-01-01
			2023-12-31	2022-12-31
Balansräkning				
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 10	Not 6	2 410 709	2 465 460
Mark			32 000	32 000
			<u>2 442 709</u>	<u>2 497 460</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 7	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			2 443 209	2 497 960
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			175	175
Avräkningskonto HSB Göta			667 144	873 579
Övriga fordringar		Not 8	26 234	12 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 9	46 942	34 676
			<u>740 494</u>	<u>921 170</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Summa omsättningstillgångar			740 494	921 170
Summa tillgångar			3 183 704	3 419 130

Balansräkning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	48 560	48 560
Fond för yttre underhåll	923 201	836 353
	971 761	884 913
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 195 052	1 292 101
Årets resultat	144 093	-10 201
	1 339 145	1 281 900
Summa eget kapital	2 310 906	2 166 813
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10	0
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10	954 465
Leverantörsskulder	105 433	88 142
Skatteskulder	4 007	2 040
Övriga skulder	Not 11	32 597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	175 073
	872 798	1 252 317
Summa skulder	872 798	1 252 317
Summa eget kapital och skulder	3 183 704	3 419 130

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	144 093	-10 201
Avskrivningar	54 751	54 751
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	198 844	44 550
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 760	-8 933
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	45 481	31 211
Kassaflöde från löpande verksamhet	218 565	66 828
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-425 000	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-425 000	-25 000
Årets kassaflöde	-206 435	41 828
Likvida medel vid årets början *)	873 579	831 751
Likvida medel vid årets slut *)	667 144	873 579

*) 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/Fastighetskatt

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.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
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.		
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.		
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	1 042 872	1 005 588
Hyror	80 892	81 917
Övriga intäkter	17 936	6 420
Bruttoomsättning	1 141 700	1 093 925
Hyresbortfall	-7 248	-9 498
	1 134 452	1 084 427
Not 2		
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	136 666	106 441
Reparationer	18 390	33 818
Ei	42 279	63 107
Uppvärmning	285 522	242 121
Vatten	74 236	69 086
Sophämtning	35 287	46 061
Övriga avgifter	23 981	20 304
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	42 903	41 013
Förvaltningsarvoden	70 542	68 040
Övriga driftskostnader	19 551	16 125
	749 357	706 116
Not 3		
Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	12 200	11 175
Medlemsavgifter	13 600	13 600
	25 800	24 775

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4		
Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	33 000	30 000
Vicevärdsarvode	24 000	24 000
Revisorsarvode	1 650	0
Löner och andra ersättningar	385	385
Sociala kostnader	2 450	10 652
	<u>61 485</u>	<u>65 037</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	0	1 200
	<u>0</u>	<u>1 200</u>
Totalt	61 485	66 237
Not 5		
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	54 751	54 751
	<u>54 751</u>	<u>54 751</u>

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år värdeår enligt taxeringsbeslut	2084 1965	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	5 319 529	5 319 529
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 319 529	5 319 529
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 854 069	-2 799 318
Årets avskrivningar	-54 751	-54 751
Utgående avskrivningar	-2 908 820	-2 854 069
Utgående bokfört värde	2 410 709	2 465 460
Taxeringsvärde för Bergryd 7		
Byggnad - bostäder	11 800 000	11 800 000
	11 800 000	11 800 000
Mark - bostäder	3 801 000	3 801 000
Mark - lokaler	3 801 000	3 801 000
	3 801 000	3 801 000
Taxeringsvärde totalt	15 601 000	15 601 000
Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 8 Övriga fordringar		
Skattekonto	26 074	12 580
Övriga fordringar	160	160
	26 234	12 740

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 942	34 676
		46 942	34 676
Not 10	Skulder till kreditinstitut		
			Nästa års amort
	Låneinstitut Lånenummer Ränta Konv.datum Total låneskuld		
	SBAB 12410689 5,76% 2024-03-08 529 465		25 000
		529 465	25 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		504 465
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		404 465
	Kortfristig del av långfristig skuld	529 465	954 465
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 25 000 kr.		
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
	Uttagna pantbrev i fastighet	3 946 000	3 946 000
Not 11	Övriga kortfristiga skulder		
	Källskatt	12 000	21 000
	Arbetsgivaravgifter	2 450	10 529
	Övriga kortfristiga skulder	1 068	1 068
		15 518	32 597
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	14	0
	Övriga upplupna kostnader	123 869	76 441
	Förutbetalda hyror och avgifter	94 492	98 632
		218 375	175 073

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Ulricehamn

Edvin Olsson

Peter Edvardsson

Jan Högberg

Kristina Fast

Linus Wegat

Marcus Dissler

Markus Ottzén

Monica Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftInga-Lisa Ahlstrand
Av föreningen vald revisorMalin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hemryd i Ulricehamn, org.nr. 765500-0482

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hemryd i Ulricehamn för räkenskapsåret 2023. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Hemryd i Ulricehamn 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. Revisor 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ulricehamn

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inga-Lisa Ahlstrand
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

PETER EDVARDSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 10:24:31



MONICA GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 18:40:06



KRISTINA FAST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 19:23:24



JAN HÖGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 10:19:36



MARKUS OTTZÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 16:50:28



INGA-LISA AHLSTRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 10:34:20



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 13:38:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

INGA-LISA AHLSTRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 11:47:04



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 13:39:00



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 stadgama, 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.

