



ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Lejonet | Falkenberg

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Lejonet i Falkenberg

Org.nr 749000-0556

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01--2023-12-31

Årsredovisningen upprättas 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 Falkenberg.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1958 på fastigheterna Apotekaren 3 och Apotekaren 4 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheterna finns 2 st bostadshus med 2 st uppgångar med adresserna Köpmansgatan 4 och 6 i Falkenberg.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Halland. 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	11	st	1	rok	352,5	m ²
		12	st	2	rok	677	m ²
		12	st	3	rok	861	m ²
		9	st	4	rok	795	m ²
		3	st	5	rok	300	m ²
		47	st			2 985,5	m ²
Lokaler	Bostadsrätt	4	st			411,5	m ²
Lokaler	Hysesrätt	9	st			862	m ²
Garage	Hysesrätt	11	st				
P-platser	Hysesrätt	18	st				
		40	st			1 273	m ²
Totalt		87	st			4 259	m ²

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsätgärder:

- Fönsterbyte och takomläggning
- Stamrenovering
- Utbyggnad och inglasning av balkonger
- Renovering av hissar
- Byte av belysning i allmänna utrymmen till ledbelysning
- Byte av tvättmaskin
- Ombyggnad av lokal till gym och samlingsrum
- Installation av nya lgh dörrar
- Byte av fläkt i torkrum

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Reparationer har genomförts i normal omfattning under året.

OVK besiktning är genomförd.

Skrapning och målningsarbete av garagedfart.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning görs kontinuerligt under året och föreningens 50- åriga underhållsplanen uppdateras årligen. I budgeten för 2024 har avsatts 114 000 kr till framtida underhåll. Under de närmaste åren planerar föreningen att byta ut termostaterna till elementen.

Ekonomi

Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2024 har man beslutat att höja avgifterna med 3 % från och med 2024-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 277 750 kr. Under året har föreningen amorterat 296 200 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.

Föreningen har erhållit elstöd under året med 47 788 kr.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Teknisk förvaltning, HSB
- Fastighetsförsäkring LF
- Telia Internet
- Låsjour och brandskydd i garage, Securitas
- Upplåtelseavtal för sändarmaster på taket, HI3G Access AB
- RC-hiss, avtal hisservice
- Lokalvård Roys

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 26 medlemmar.

Vid årets början hade föreningen 61 medlemmar, vid årets slut hade föreningen 62 medlemmar. 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 9 lägenhetsöverlåtelse skett (3 st under föregående år).

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Roger Strandberg	ledamot, ordförande
Kristin Johansson	ledamot, vice ordförande
Elise Andersson	ledamot, sekreterare
Krister Johansson	ledamot
Tomas Karlsson	ledamot
Margaretha Abrahamzon	ledamot
Erika Nilsson	ledamot
Jonas Svensson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Roger Strandberg, Elise Andersson, Tomas Karlsson och Erika Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kristin Johansson, Margaretha Abrahamzon, Krister Johansson, samt Erika Nilsson, två i förening.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Roger Strandberg med Krister Johansson som suppleant.

Vicevärd har varit HSB Förvaltning. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Förvaltning och trappstädningen av Roys Fönsterputs.

Revisor har varit Barbro Rasmussen, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Knud Rasmussen, sammankallande, och Hanna Ericson.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettomsättn, Tkr	3 364	3 242	3 319	3 148	3 178
Res. efter fin. poster, tkr	750	701	920	508	4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	626				
Skuldsättning kr/kvm	2 648				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 320				
Sparande per kvm	268				
Räntekänslighet, %	5,3				
Energikostnad per kvm	202				
Årsavgiftens andel i % av totala rörelseintäkter	63				

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	248 785	595 415	2 129 978	2 117 266	701 083
Resultatdisp. enl stämmobeslut -22				701 083	-701 083
Avs. enl plan yttre fond -23			104 000	-104 000	
Ianspråkt. yttre fond -23			-53 908	53 908	
Årets resultat					749 680
Belopp vid årets slut	248 785	595 415	2 180 070	2 768 257	749 680

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 768 257
Årets resultat	749 680
	<u>3 517 937</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	3 517 937
	<u>3 517 937</u>

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 363 870	3 241 669
Summa rörelsens intäkter		3 363 870	3 241 669
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 810 352	-1 777 104
Periodiskt underhåll	Not 3	-53 908	-76 386
Övriga externa kostnader	Not 4	-33 300	-32 675
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-96 963	-63 121
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-336 054	-336 054
Summa rörelsens kostnader		-2 330 577	-2 285 340
Rörelseresultat		1 033 293	956 328
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 040	5 764
Räntekostnader och liknande resultatposter		-324 653	-261 009
Summa finansiella poster		-283 613	-255 245
Resultat efter finansiella poster		749 680	701 083
Årets resultat		749 680	701 083
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		749 680	701 083
Reservering till fond för yttre underhåll		-104 000	-96 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		53 908	76 386
Resultat efter fondförändring		699 588	681 469

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 12 Not 7	13 951 299	14 287 353
Mark		206 000	206 000
		<u>14 157 299</u>	<u>14 493 353</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	520 000	520 000
		<u>520 000</u>	<u>520 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 677 299</u>	<u>15 013 353</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		7 413	6 109
Avräkningskonto HSB Göta		2 883 132	2 118 840
Övriga fordringar	Not 9	48 210	12 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	86 304	83 894
		<u>3 025 059</u>	<u>2 221 586</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	800 000	800 000
Summa omsättningstillgångar		<u>3 825 059</u>	<u>3 021 586</u>
Summa tillgångar		<u>18 502 358</u>	<u>18 034 939</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		248 785	248 785
Upplåtelseavgifter		595 415	595 415
Fond för yttre underhåll		2 180 070	2 129 978
		<u>3 024 270</u>	<u>2 974 178</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 768 257	2 117 266
Årets resultat		749 680	701 083
		<u>3 517 937</u>	<u>2 818 349</u>
Summa eget kapital		<u>6 542 207</u>	<u>5 792 527</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	9 735 300	7 220 250
		<u>9 735 300</u>	<u>7 220 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 542 450	4 353 700
Leverantörsskulder		129 695	141 838
Skatteskulder		15 753	12 463
Fond för inre underhåll		84 351	84 351
Övriga skulder	Not 14	63 793	44 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	388 810	385 191
		<u>2 224 852</u>	<u>5 022 162</u>
Summa skulder		<u>11 960 152</u>	<u>12 242 412</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>18 502 358</u>	<u>18 034 939</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	749 680	701 083
Avskrivningar	336 054	336 054
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 085 734	1 037 137
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 181	1 417
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	13 940	22 319
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 060 492	1 060 873
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-752 563
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-752 563
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-296 200	-296 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-296 200	-296 200
Årets kassaflöde	764 292	12 110
Likvida medel vid årets början *)	2 918 840	2 906 730
Likvida medel vid årets slut *)	3 683 132	2 918 840

*) 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	1,3
Ombyggnader	4,0

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 framåttriktat.

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.

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	1 825 236
	Årsavgifter, lokaler	300 720
	Hyror	1 022 160
	Övriga intäkter	240 150
	Bruttoomsättning	3 388 266
	Avgiftsbortfall	-16 848
	Hyresbortfall	-7 548
		3 363 870
Not 2	Driftskostnader	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	171 143
	Reparationer	158 995
	El	139 516
	Uppvärmning	536 967
	Vatten	184 869
	Sophämtning	84 134
	Kabel-TV, internet	123 757
	Övriga avgifter	44 112
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	159 083
	Förvaltningsarvoden	143 575
	Övriga driftskostnader	64 202
		1 810 352
Not 3	Periodiskt underhåll	
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	53 908
		53 908
Not 4	Övriga externa kostnader	
	Extern revisor - BoRevision	11 000
	Medlemsavgifter	22 300
		33 300
Not 5	Personalkostnader och arvoden	
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	60 806
	Löner och andra ersättningar	8 900
	Sociala kostnader	19 857
		89 563
Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	7 400
		7 400
	Totalt	96 963
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
	Avskrivningar	336 054
	Byggnader	336 054
		336 054

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 7	Byggnader				
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Värdeår enligt taxeringsbeslut		1969			
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader		24 630 645	23 878 082		
Årets investeringar		0	752 563		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		24 630 645	24 630 645		
Ingående ackumulerade avskrivningar		-10 343 292	-10 007 238		
Årets avskrivningar		-336 054	-336 054		
Utgående avskrivningar		-10 679 346	-10 343 292		
Utgående bokfört värde		13 951 299	14 287 353		
Taxeringsvärde för Apotekarens 3 m.fl.					
Byggnad - bostäder		30 000 000	30 000 000		
Byggnad - lokaler		6 200 000	6 200 000		
		36 200 000	36 200 000		
Mark - bostäder		13 600 000	13 600 000		
Mark - lokaler		2 240 000	2 240 000		
		15 840 000	15 840 000		
Taxeringsvärde totalt		52 040 000	52 040 000		
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav				
1 andel i HSB Göta ek.för.		520 000	520 000		
Not 9	Övriga fordringar				
Skattekonto		48 210	12 743		
		48 210	12 743		
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 304	83 894		
		86 304	83 894		
Not 11	Kortfristiga placeringar				
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2023-12-04	2024-03-04	3 mån	2,60%	800 000
					800 000
Not 12	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SBAB	19011909	1,01%	2024-03-13	1 346 250	1 346 250
SBAB	23282631	3,21%	2027-07-09	2 330 250	26 200
SBAB	23325098	3,21%	2027-07-09	3 543 750	0
SBAB	31032199	4,01%	2028-05-19	4 057 500	170 000
				11 277 750	1 542 450
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 735 300
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 565 500

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld	1 542 450	4 353 700

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 beräknade amorteringar.

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 296 200 kr.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet 16 691 500 16 691 500

Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	1 170	3 885
Arbetsgivaravgifter	928	3 178
Mervärdesskatt	18 565	16 483
Övriga kortfristiga skulder	43 130	21 074
	63 793	44 620

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	21 225	21 394
Övriga upplupna kostnader	118 352	122 838
Förutbetalda hyror och avgifter	249 233	240 959
	388 810	385 191

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Falkenberg

.....
Tomas Karlsson

.....
Elise Andersson

.....
Erika Nilsson

.....
Jonas Svensson

.....
Krister Johansson

.....
Kristin Johansson

.....
Margareta Abrahamzon

.....
Roger Strandberg

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

.....
Barbro Rasmussen
Av föreningen vald revisor

.....
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lejonet i Falkenberg, org.nr. 749000-0556

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lejonet 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 revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 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 Lejonet 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 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 provar 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

Barbro Rasmussen
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

ROGER STRANDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 10:06:02



KRISTER JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 09:33:46



ELISE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 09:24:46



MARGARETA ABRAHAMZON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 16:11:38



ERIKA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 12:05:01



KRISTIN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 13:32:03



TOMAS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 09:18:37



JONAS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 10:36:11



BARBRO RASMUSSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 15:02:55



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 10:09:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

BARBRO RASMUSSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 15:10:38



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 10:09:19



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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