



HSB Brf Dahlian i Åstorp

ÅRSREDOVISNING

2023

MEMBER I HSB



HSB - där möjligheterna bor

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Dahlian i Åstorp, 737600-0688 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1948.

Föreningen har sitt säte i Åstorps kommun och äger fastigheten Dahlian 9, inklusive mark i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Åstorp med adress: Västergatan 21 A-C.

Föreningen har 21 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 1149 m² samt 1 hyreslokal på totalt 14,5 m².

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

3 st 1 rum & kök
18 st 2 rum & kök

Byggnaderna fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har också tecknat bostadsrättsförsäkring.

Större investeringar:

- Hissinstallation 2019-2020.
- Fiberanslutning 2017.
- Fasadrenovering och miljöhus 2016.
- Stambyte och badrumsrenovering 2005.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen har en underhålls- och investeringsplan som är framtagen av HSB SKåne. Planen sträcker sig 60 år framåt.

Underhållsplanen är uppdaterad under året.

Utfört underhåll under året:

- Underhåll/målning av trapphus och källarutrymme.

Inget större underhåll planeras. *10*

Ekonomi

Årets resultat uppgår till - 199 258 kr. Förra året var resultatet - 112 167 kr.
Under året förekommer det mer underhåll jämfört med föregående år.
Föreningen amorterar 450 000 kr per år på låneskulden vilket ger en återbetalningstid på ca 16 år.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 4 % från 1 januari 2024.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls i maj 2023.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ordinarie:

Anita Sundberg, ordförande

Susanne Lindén

Stefan Wendel

Suppleant:

Roger Hansson

Kerstin Örtberg

Föreningsvald revisor har varit Afrodita Cristea från BoRevision AB. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har också varit BoRevision AB.

Roger Hansson är föreningens vicevärd.

Föreningsmål:

Föreningen har som mål för sin verksamhet att ha stabila avgifter över tiden och att de boende ska trivas.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 23. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst. *to*

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 100	1 079	1 057	1 037
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-199	-112	-139	-166
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	-93	-112	-114	-131
Soliditet (%)	18	19	18	20
Årsavgift (kr/kvm)	952	933	915	897
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	98 %			
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	226	226	213	205
Skuldsättning (kr/kvm)	6 171	6 558	6 944	7 021
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	6 249			
Räntekänslighet* %	6,6 %	7,1 %	7,7 %	7,8 %
Sparande (kr/kvm)	255			
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	9 907	9 943	10 545	

I årsavgiften ingår inte hushållselen.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

*Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7%
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar plus planerat underhåll - delar av övriga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten/ 1 163 m2.

Uppllysning vid förlust

Föreningens underskott beror bl.a. på avskrivningar på föreningens hissar från år 2020 samt på mer planerat underhåll under året. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar för att förbättra föreningens ekonomiska ställning. Föreningen höjde årsavgifterna den 1 januari 2024 med 4%. Inget större underhåll planeras de närmaste åren. Styrelsen kommer framöver att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och kommer, vid behov, att höja avgifterna ytterligare framöver. Föreningen har ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten på 228 534 kr för året.

Förändringar i Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	19 845		1 324 944	561 472	-112 167
Disposition enligt stämmobeslut				-112 167	112 167
Till fond för yttre underhåll			50 000	-50 000	
Från fond för yttre underhåll			-156 360	156 360	
Årets resultat					-199 258
Vid årets slut	19 845		1 218 584	555 665	-199 258

to

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	-199 258	-112 167
Från fond för yttre underhåll*	156 360	45 611
Till fond för yttre underhåll**	-50 000	-45 000
Resultat efter disposition av underhåll	-92 898	-111 556

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	555 665,00
Årets resultat	-199 257,82
Balanseras i ny räkning	356 407,18

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

20

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		1 099 956	1 078 500
Övriga rörelseintäkter		14 462	3 967
Summa rörelsens intäkter		1 114 418	1 082 467
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-506 735	-502 718
Planerat underhåll		-156 360	-45 611
Övriga externa kostnader	3	-113 174	-103 830
Personalkostnader och arvoden	4	-63 255	-60 717
Avskrivningar		-354 608	-362 720
Summa rörelsens kostnader		-1 194 132	-1 075 596
Rörelseresultat		-79 714	6 871
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 091	51
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 635	-119 089
Summa finansiella poster		-119 544	-119 038
Resultat efter finansiella poster		-199 258	-112 167
Årets resultat		-199 258	-112 167

10

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	8 357 720	8 712 328
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		8 357 720	8 712 328
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 358 220	8 712 828
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 177	-
Aktuell skattefordran		1 886	1 886
Övriga fordringar		83 761	65 329
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		591 404	812 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 216	21 032
Summa kortfristiga fordringar		704 444	901 117
Summa omsättningstillgångar		704 444	901 117
SUMMA TILLGÅNGAR		9 062 664	9 613 945

10

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		19 845	19 845
Fond för yttre underhåll		1 218 584	1 324 944
Summa bundet eget kapital		1 238 429	1 344 789
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		555 665	561 473
Årets resultat		-199 258	-112 167
Summa fritt eget kapital		356 407	449 306
Summa eget kapital		1 594 836	1 794 095
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	4 345 000	6 805 000
Summa långfristiga skulder		4 345 000	6 805 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	2 835 000	825 000
Leverantörsskulder		147 007	82 327
Övriga skulder		1 229	1 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		139 592	106 295
Summa kortfristiga skulder		3 122 828	1 014 850
Summa skulder		7 467 828	7 819 850
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 062 664	9 613 945

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-199 258	-112 167
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	354 608	362 720
	<u>155 350</u>	<u>250 553</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	155 350	250 553
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-24 794	-10 150
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	97 978	-158 136
Kassaflöde från den löpande verksamheten	228 534	82 267
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-450 000	-450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-450 000	-450 000
Årets kassaflöde	-221 466	-367 733
Likvida medel vid årets början	812 870	1 180 603
Likvida medel vid årets slut	591 404	812 870

to

Noter

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde i en ny modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
-Byggnader	2,93

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Nedskrivning

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.

to

Not 1 Rörelsens intäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 093 956	1 072 500
Hyror	6 000	6 000
	<u>1 099 956</u>	<u>1 078 500</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	14 462	3 967
	<u>14 462</u>	<u>3 967</u>
Summa	1 114 418	1 082 467

I årsavgiften ingår värme, vatten och tv.
I övriga intäkter ingår bl.a. erhållet elstöd.

Not 2 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Energi	42 366	201 330
Uppvärmning	156 525	-
Vatten	63 618	61 378
Renhållning	33 149	33 372
Löpande underhåll	60 975	48 304
Fastighetsservice	73 800	87 300
Fastighetsförsäkring	16 412	15 684
Kommunikation	30 459	25 919
Fastighetsavgift	29 431	29 431
Summa	506 735	502 718

El och uppvärmning redovisas numer uppdelat på två olika poster nämligen Energi och uppvärmning, föregående år redovisads det under en och samma post, Energi.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltning	73 591	63 013
Arvode BoRevision	15 625	14 375
Medlemsverksamhet	23 958	26 442
Summa	113 174	103 830

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	26 250	24 150
Vicevärdsarvoden	24 000	24 000
Sociala kostnader	13 005	12 567
Summa	63 255	60 717

Föreningen har inte haft någon anställd.

to

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	12 087 793	12 087 793
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	12 087 793	12 087 793
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 385 310	-3 022 590
Årets avskrivningar	-354 608	-362 720
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 739 918	-3 385 310
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	9 845	9 845
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	9 845	9 845
Utgående redovisat värde	8 357 720	8 712 328
varav byggnader	8 347 874	8 702 482
varav mark	9 845	9 845

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	7 400 000	2 347 000	9 747 000
Hyreshus lokaler	19 000		19 000
Summa	7 419 000	2 347 000	9 766 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 500	8 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 500	8 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 500	-8 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 500	-8 500
Utgående redovisat värde	-	-

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

to

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek AB	1,63 %	2025-03-30	2025-03-30	1 225 000	1 325 000
Stadshypotek AB	1,49 %	2026-10-30	2026-10-30	1 315 000	1 435 000
Stadshypotek AB	1,45 %	2024-06-01	2024-06-01	2 140 000	2 220 000
Stadshypotek AB	1,63 %	2025-03-30	2025-03-30	2 125 000	2 225 000
Stadshypotek AB	5,25 %	2024-02-01	2024-02-01	375 000	425 000
Summa				7 180 000	7 630 000
Varav kortfristig del				2 835 000	825 000
varav långfristig del				4 345 000	6 805 000

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom det som ska amorteras det kommande året.
Beräknad skuld om fem år med nuvarande amorteringstakt är ca 4,9 Mkr.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

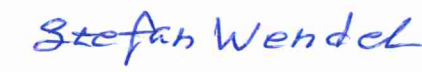
	2023-12-31	2022-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	8 625 000	8 625 000
Städda säkerheter för skuld till kreditinstitut	8 625 000	8 625 000

Underskrifter

Åstorp, 2024-04-18



Anita Sundberg


Susanne Lindén


Stefan Wendel

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-29.


Afrodita Cristea, BoRevision
Av föreningen vald revisor


Thaha Osman, BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dahlian i Åstorp, org.nr. 737600-0688

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dahlian i Åstorp för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

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 avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

To

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Dahlian i Åstorp för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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.

Åstorp den 29 / 04 - 2024



Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodita Cristea
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

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

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

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



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne