



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Muraren i Hässleholm

HW
AKD
AKG
MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor
AKG



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Muraren i Hässleholm med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 716406-2312 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-12-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Muraren 3	1985-01-01	1947

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	30
17	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1270
Totalt 18 objekt		1300

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 11 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Åkesson	Ordförande
Anders Bengtsson	Ledamot
Håkan Larsson	Ledamot
Göran Fransson	Ledamot
Hanna Wutzler	Ledamot
Catharina Olsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Fransson, Hanna Wutzler och Catharina Olsson.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Anders Åkesson, Håkan Larsson, Göran Fransson och Hanna Wutzler.

Revisorer har varit: Peder Agerius med Barbro Öun som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen med Anders Åkesson som sammankallande, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3,5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har mottagit elstöd på 7 770 kr.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-07-12.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1986	Totalrenovering av huset
2020	Byte av avlopps stam under källargolv
2020	Installerat portlåsssystem
2022	Byte av värmepump och styrsystem

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2027	Byte av rökluckor
2028	Byte av tvättmaskiner, torktumlare samt torkskåp
2030	Omfogning av tegel, byte av hiss, dräneringsledningar, takplåt, balkongräcken samt hänggrännor och stuprör.
2035	Byte av dagvattenledningar.
2036	Stambyte och badrumsrenovering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	298	324	336	295	294
Skuldsättning, kr/kvm	2 202	2 240	2 279	2 332	3 032
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 254	2 293	2 333	2 388	2 427
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	178	157	164	159	162
Årsavgifter, kr/kvm	840	812	796	780	765
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	826	798	778	765	746
Nettoomsättning, tkr	1 066	1 037	1 010	995	970
Resultat efter finansiella poster, tkr	123	179	338	-1 639	272
Soliditet, %	43	42	40	36	51

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	281 000	0	0	281 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	226 793	0	0	226 793
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	770 098	0	-135 973	634 125
S:a bundet eget kapital, kr	1 277 891	0	-135 973	1 141 918
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	848 433	179 389	135 973	1 163 794
Årets resultat, kr	179 389	-179 389	123 162	123 162
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 027 822	0	259 135	1 286 956
S:a eget kapital, kr	2 305 713	0	123 162	2 428 874

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 21 000 kr samt ianspråktagande skett med 156 973 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 027 821
Årets resultat, kr	123 162
Reservation till underhållsfond, kr	-21 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	156 973
Summa till föreningsstämans förfogande, kr	1 286 956

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 286 956

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "L", "WAB", "M", "HW", and "A".

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 066 346	1 037 386
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 770	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 074 116	1 037 386
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-589 893	-513 173
Underhåll enligt plan	Not 5	-156 973	-134 736
Övriga externa kostnader	Not 6	-30 299	-28 701
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-43 115	-39 737
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-107 109	-107 109
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-927 388	-823 456
RÖRELSERESULTAT		146 728	213 930
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 303	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 869	-34 557
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-23 566	-34 541
ÅRETS RESULTAT		123 162	179 389

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	4 459 111	4 566 220
Summa materiella anläggningstillgångar		4 459 111	4 566 220
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 459 611	4 566 720
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 340	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 179	4 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	13 404	13 093
Summa kortfristiga fordringar		22 923	17 175
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	854 500	0
Summa kortfristiga placeringar		854 500	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	212 053	855 673
Summa kassa och bank		212 053	855 673
Summa omsättningstillgångar		1 089 476	872 848
SUMMA TILLGÅNGAR		5 549 087	5 439 568

HW
L AO
M/En
VAB

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	281 000	281 000	
Upplåtelseavgifter	226 793	226 793	
Fond för yttre underhåll	634 125	770 098	
Summa bundet eget kapital	1 141 918	1 277 891	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 163 794	848 433	
Årets resultat	123 162	179 389	
Summa fritt eget kapital	1 286 956	1 027 821	
Summa eget kapital	2 428 874	2 305 712	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 812 500	2 862 500
Summa långfristiga skulder		2 812 500	2 862 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		50 000	50 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	63 127	52 983
Leverantörsskulder		78 175	64 942
Aktuell skatteskuld	Not 17	2 079	889
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	12 638	1 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	101 694	101 190
Summa kortfristiga skulder		307 713	271 356
Summa skulder	3 120 213	3 133 856	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 549 087	5 439 568	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	146 728	213 930
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	107 109	107 109
	<u>253 837</u>	<u>321 038</u>
Erhållen ränta	12 303	16
Erlagd ränta	-35 869	-34 557
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>230 271</u>	<u>286 497</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 748	-4 315
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	36 357	13 455
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>260 880</u>	<u>295 637</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-50 000	-50 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-50 000</u>	<u>-50 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	210 880	245 637
Likvida medel vid årets början	855 673	610 035
Likvida medel vid årets slut	<u>1 066 553</u>	<u>855 673</u>
	210 880	245 637

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	20 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 4 196 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

HTW
LAB
AO

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 066 812	1 030 752
Hysesintäkt lokaler	9 840	9 840
Avsatt till inre fond	-12 144	-12 144
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 838	8 938
	1 066 346	1 037 386
I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten och kabel-TV		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	7 770	0
	7 770	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-97 508	-66 617
El	-48 238	-35 724
Uppvärmning	-127 898	-118 781
Vatten	-55 884	-49 055
Renhållning	-40 813	-36 826
TV, bredband, iptelefoni	-9 050	-8 830
Förvaltningskostnader	-152 049	-146 852
Försäkringar	-13 762	-12 614
Fastighetsskatt	-27 643	-26 453
Övriga driftskostnader	-17 048	-11 421
	-589 893	-513 173
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-146 110	-134 736
Underhåll övrigt	-10 863	0
	-156 973	-134 736
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 000	-9 400
Övriga förvaltningskostnader	-1 214	-2 603
Kostnader överlåtelse och panter	-2 811	-9 559
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 399	-1 040
Konsulter	-8 775	0
Medlemsavgifter HSB	-6 100	-6 100
	-30 299	-28 701
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-6 100	-6 600
Vicevärdsarvode	-21 420	-18 745
Övriga arvoden	-2 580	-2 255
Övriga personalkostnader	-2 400	-2 400
Revisionsarvode	-700	-500
Sociala avgifter	-9 915	-9 237
	-43 115	-39 737
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-107 109	-107 109
	-107 109	-107 109

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2084.

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 483 821	6 483 821
Ingående anskaffningsvärde mark	1 008 000	1 008 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 491 821	7 491 821

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 925 601	-2 818 492
Årets avskrivningar byggnader	-107 109	-107 109
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 032 710	-2 925 601

Utgående redovisat värde 4 459 111 4 566 220

Redovisade värden byggnader 3 451 111 3 558 220
Redovisade värden mark 1 008 000 1 008 000

Fastighetsbeteckning: Muraren 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1985	11 600 000	3 176 000	14 776 000	14 776 000
Lokaler		48 000	15 000	63 000	63 000
		11 648 000	3 191 000	14 839 000	14 839 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 952 000	3 952 000
varav i eget förvar	3 259 000	3 259 000
Summa ställda säkerheter	7 211 000	7 211 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	4 179	4 082
	4 179	4 082

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	3 521	3 200
Förutbetald vatten	6 018	7 660
Förutbetald kabel-TV och bredband	2 292	2 233
Upplupna ränteintäkter	1 573	0
	13 404	13 093

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-03-29	150 000	0
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-01-19	200 000	0
Placering Handelsbanken			504 500	0
			854 500	0

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne transaktionskonto	212 053	855 673
	212 053	855 673

2023-12-31

2022-12-31

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,12%	2025-03-30	2 862 500	50 000
			2 862 500	50 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 812 500
Nästa års amortering av långfristig skuld				50 000
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				50 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,12%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				200 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				2 612 500
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	52 983	48 595
Avsättning	12 144	12 144
Uttag	-2 000	-7 756
	63 127	52 983

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	2 079	889
	2 079	889

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	660	660
Arbetsgivaravgifter	691	691
Övriga kortfristiga skulder	11 287	0
	12 638	1 351

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el	1 826	3 134
Upplupen revision	9 800	9 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	84 193	84 381
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 875	4 375
	101 694	101 190

Hässleholm 2024-03-12



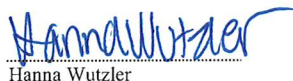
Anders Bengtsson



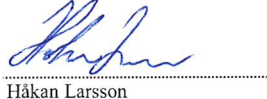
Anders Åkesson



Göran Fransson

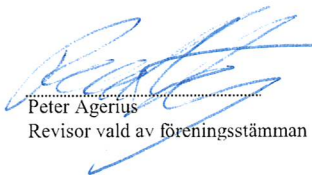


Hanna Wutzler



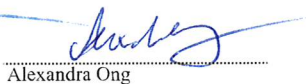
Håkan Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-02



Peter Agerius

Revisor vald av föreningsstämman



Alexandra Ong

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Muraren i Hässleholm, org.nr. 716406-2312

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Muraren i Hässleholm 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 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.

AD

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 Muraren i Hässleholm 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

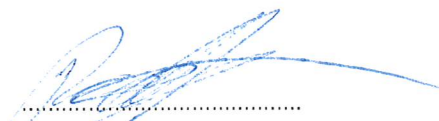
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Hässleholm den 214-2024



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Peter Agerius
Av föreningen vald revisor

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 står något i årsredovisningen.