



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Hansagården i Västra Djurängen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hansagården i Västra Djurängen med säte i Kalmar org.nr. 769632-4891 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-08-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rödlöken 1		2017

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. 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
51	p-platser	0
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3675
Totalt 106 objekt		3675

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 12 st 2 rok, 29 st 3 rok, 7 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Karin Westbergh	Ordförande	2023-01-01	
Mårten Lindberg	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-01-01	
Linn Widlund	Ledamot	2023-01-01	2023-06-03
Linda Andersson	Ledamot	2023-01-01	
Joel Eliasson	Ledamot	2023-01-01	
Idris Isawi Eliassi Sarzali	Ledamot	2023-06-03	
Lisa Kindblom	Ledamot	2023-06-03	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karin Westbergh och Linda Andersson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karin Westbergh, Linn Widlund, Linda Andersson och Joel Eliasson.

Revisorer har varit: Muhamer Mustafa vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Marianne Oscarsson (ordförande) och Christer Laneborg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 17 medlemmar varav 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

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 2023-04-11.

Föreningen har under året tecknat nytt elavtal.

Styrelsen har tecknat avtal om digital underhållsplan.

Medlemsaktivitet hölls i oktober där styrelsen informerade medlemmarna om vad som är på gång i föreningen. Vi fikade och planterade lökar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Energideklaration
2021	OVK
2023	5-årsgarantibesiktning av fastigheterna

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 78 och under året har det tillkommit 9 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	179	232	118	112	126
Skuldsättning, kr/kvm	12 747	12 815	12 878	12 935	12 989
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 747	12 815	12 878	12 935	12 989
Räntekänslighet, %	16	19	21	22	22
Energikostnad, kr/kvm	171	155	168	165	183
Årsavgifter, kr/kvm	817	667	607	589	589
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	82	81	80	82
Totala intäkter, kr/kvm	891	816	750	732	719
Nettoomsättning, tkr	3 254	2 999	2 755	2 690	2 643
Resultat efter finansiella poster, tkr	-577	-409	-800	-822	-770
Soliditet, %	62	63	63	63	63

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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Fr o m 2023 ingår intäkter för el och bredband i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Fr o m 2023 ingår intäkter för el och bredband i årsavgiften.

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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat på grund av höga avskrivningskostnader. Detta påverkar inte likviditeten och föreningen har ett positivt kassaflöde.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	82 765 000	0	0	82 765 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	569 850	0	170 000	739 850
S:a bundet eget kapital, kr	83 334 850	0	170 000	83 504 850
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 451 387	-409 406	-170 000	-4 030 793
Årets resultat, kr	-409 406	409 406	-577 008	-577 008
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 860 793	0	-747 008	-4 607 801
S:a eget kapital, kr	79 474 057	0	-577 008	78 897 049

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 170 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 860 793
Årets resultat, kr	-577 008
Reservation till underhållsfond, kr	-170 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 607 801

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 607 801

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 253 913	2 998 963
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 650	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 274 563	2 998 963
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 387 852	-1 225 323
Övriga externa kostnader	Not 5	-266 430	-245 701
Personalkostnader	Not 6	-74 504	-48 041
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 233 534	-1 233 534
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 962 320	-2 752 599
RÖRELSERESULTAT		312 243	246 364
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		19 631	313
Räntekostnader och liknande resultatposter		-908 882	-656 083
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-889 251	-655 770
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-577 008	-409 406
ÅRETS RESULTAT		-577 008	-409 406

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	123 703 309	124 936 843
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>123 703 309</u>	<u>124 936 843</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>123 703 809</u>	<u>124 937 343</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	250
Övriga fordringar	Not 10	998 991	1 044 114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	73 698	38 512
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 072 689</u>	<u>1 082 876</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 500 000	1 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 500 000</u>	<u>1 000 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 572 689</u>	<u>2 082 876</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>126 276 498</u>	<u>127 020 219</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		82 765 000	82 765 000
Fond för yttre underhåll		739 850	569 850
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>83 504 850</u>	<u>83 334 850</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 030 793	-3 451 387
Årets resultat		-577 008	-409 406
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-4 607 801</u>	<u>-3 860 793</u>
Summa eget kapital		<u>78 897 049</u>	<u>79 474 057</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	46 577 209	25 868 448
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>46 577 209</u>	<u>25 868 448</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		269 308	21 226 860
Leverantörsskulder		155 140	68 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	377 792	382 642
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>802 240</u>	<u>21 677 714</u>
Summa skulder		<u>47 379 449</u>	<u>47 546 162</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>126 276 498</u>	<u>127 020 219</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	312 243	246 364
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 233 534	1 233 534
	<u>1 545 777</u>	<u>1 479 898</u>
Erhållen ränta	12 069	0
Erlagd ränta	-908 882	-656 083
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>648 964</u>	<u>823 815</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 374	31 083
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	82 078	-73 383
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>703 668</u>	<u>781 515</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-248 791	-229 822
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-248 791</u>	<u>-229 822</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	454 877	551 693
Likvida medel vid årets början	2 044 111	1 492 418
Likvida medel vid årets slut	<u>2 498 988</u>	<u>2 044 111</u>
	454 877	551 693

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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

100 år

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

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	3 001 775	2 452 020
Hysesintäkt garage och bilplatser	197 400	171 300
Hysesintäkt övrigt	42 000	33 000
Konsumtionsavgift el	0	172 486
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	146 520
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 752	6 045
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 986	17 592
	3 253 913	2 998 963

*År 2023 ingår intäkter för el med 162 582 kr och TV/bredband med 146 298 kr.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	20 650	0
	20 650	0

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-63 598	-31 094
El	-220 487	-189 426
Uppvärmning	-197 175	-209 743
Vatten	-211 152	-171 575
Renhållning	-121 654	-104 355
TV, bredband, iptelefoni	-146 776	-146 873
Obligatoriska besiktningar	-55 876	-19 958
Serviceavtal	-3 775	-3 750
Hissar serviceavtal & besiktning	-21 299	-20 524
Förvaltningskostnader	-270 816	-229 097
Försäkringar	-54 201	-42 512
Periodiskt underhåll	0	-30 150
Övriga driftskostnader	-21 042	-26 266
	-1 387 852	-1 225 323
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-30 150
	0	-30 150

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 500	-7 375
Övriga förvaltningskostnader	-202 050	-195 476
Kostnader andrahandsupplåtelse	-263	0
Kostnader överlåtelse och panter	-12 655	-15 196
Föreningsverksamhet	0	-223
Konsulter	-5 438	0
Medlemsavgifter HSB	-25 279	-23 232
Stämma och styrelse	-9 245	-4 199
	-266 430	-245 701

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-51 000	-35 500
Övriga personalkostnader	0	-71
Revisionsarvode	-9 000	-3 000
Sociala avgifter	-14 504	-9 470
	<u>-74 504</u>	<u>-48 041</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 233 534	-1 233 534
	<u>-1 233 534</u>	<u>-1 233 534</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	123 353 399	123 353 399
Ingående anskaffningsvärde mark	6 925 200	6 925 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 278 599	130 278 599

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 341 756	-4 108 222
Årets avskrivningar byggnader	-1 233 534	-1 233 534
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 575 290	-5 341 756

Utgående redovisat värde

123 703 309 124 936 843

Redovisade värden byggnader	116 778 109	118 011 643
Redovisade värden mark	6 925 200	6 925 200

Fastighetsbeteckning: Kalmar Rödlöken 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2018	63 000 000	11 000 000	74 000 000	74 000 000
		63 000 000	11 000 000	74 000 000	74 000 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	48 000 000	48 000 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	48 000 000	48 000 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	998 988	1 044 111
Skattekonto	3	3
	998 991	1 044 114

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	13 761	12 920
Förutbetald kabel-TV och bredband	24 453	0
Upplupna ränteintäkter	7 875	313
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 609	25 279
	73 698	38 512

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,00%	2024-01-29	1 500 000	1 000 000
			1 500 000	1 000 000

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,10%	2026-05-15	20 983 383	120 610
SBAB	3,92%	2028-05-19	20 983 383	120 610
SBAB	1,05%	2025-08-15	4 879 751	28 088
			46 846 517	269 308
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				46 577 209
Nästa års amortering av långfristig skuld				269 308
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				269 308
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,36%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 077 232
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				45 499 977
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	74 966	81 159
Upplupen revision	11 500	11 000
Upplupen fastighetsförvaltning	5 250	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	286 076	277 085
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	13 398
	377 792	382 642

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Idris Isawi Eliassi Sarzali

.....
Joel Eliasson

.....
Karin Westbergh

.....
Linda Andersson

.....
Lisa Kindblom

.....
Mårten Lindberg

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

Muhamer Mustafa
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hansagården i Västra Djurängen, org.nr. 769632-4891

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hansagården i Västra Djurängen 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 31a december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hansagården i Västra Djurängen 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. 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 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 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Muhamer Mustafa
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Hansagården i Västra Djurängen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARIN WESTBERGH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 10:01:12



IDRIS ISAWI ELIASSI SARZALI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 08:37:56



LINDA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 20:47:36



JOEL ELIASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 08:12:29



LISA KINDBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 09:38:19



MÅRTEN LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 06:47:50



MUHAMER MUSTAFA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 13:01:55



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 10:23:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Hansagården i Västra Djurängen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MUHAMER MUSTAFA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 13:03:24



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 10:23:29



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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