



ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Arrendatorn | Falkenberg

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Arrendatorn i Falkenberg

Org nr 749000-0572

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Falkenberg.

Föreningens fastigheter Lantarbetaren 1, Lantbrukaren 4 och Rättaren 4 i Falkenberg bebyggdes åren 1963-1964.

På fastigheterna finns 7 st bostadshus med 8 uppgångar med adresserna: Jonsavägen 9 A-B, 12, 14, 16 och Ängsvägen 2, 4, 6.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	4 st	1 rok	166 m ²
		12 st	2 rok	720 m ²
		28 st	3 rok	2 240 m ²
		4 st	4 rok	396 m ²
		48 st		3 522 m ²
Garage	Hysesrätt	27 st		

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- 2014, nya entrépartier.
- 2013, ny kulvert.
- 2012, nya yttertrappor.
- 2011, nya säkerhetsdörrar.
- 2011-16, byte till ny belysning i hela fastigheten, LED.
- 2016, nytt material till torpargrunden för ett bättre klimat samt nya garage och cykelförråd.
- 2017, ny värmekulvert, brandsyn av garage samt radonmätning i fastigheten.
- 2019, rörfodring.
- 2020, byte elcentral.
- 2020, byte papptak Ängsvägen 4.
- 2021-22, byte av papptak.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning. Föreningen har sedan april 2021 succesivt bytt alla tak som färdigställdes under 2023.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes årligen av styrelsen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. I budgeten för 2024 har avsatts 101 000 kr till framtida underhåll.

Ekonomi

Föreningen höjde avgifterna med 3 % fr o m 2023-01-01.

Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 5 % fr o m 2024-01-01.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Teknisk förvaltning, HSB
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Internet, Telia

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29 samt en extrastämma 2023-08-21 med anledning av stadgeförändringar. Nya stadgar är registrerade per den 2023-10-23 hos Bolagsverket.

Vid årets början hade föreningen 62 medlemmar. Föreningen hade även vid årets slut 60 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit bonus från HSB Göta.

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett (3 st under 2022).

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Sven-Olof Arnesson	ledamot, ordförande
Erika Frost	ledamot, sekreterare
Jacob Davidsson	ledamot
Madeleine Sollenius	ledamot
Marie Gustafsson	ledamot
Jan Svensson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jacob Davidsson och Marie Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Sven-Olof Arnesson, Erika Frost, Marie Gustafsson och Madeleine Sollenius, två i förening.

Vicevärd har varit HSB Förvaltning. Fastighetsservice har ombesörjts av HSB Förvaltning.

Revisor har varit Ulla Linden vald av föreningen samt av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant till HSB Götas distriktsstämma har varit Sven-Olof Arnesson. Valberedning har varit Henrik Gustafsson, sammankallande, och Bert Eriksson.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 813	2 702	2 691	2 655	2 643
Res. efter finansiella poster, tkr	169	401	519	-433	302
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	768				
Skuldsättning kr/kvm	2 854				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 854				
Sparande per kvm	223				
Räntekänslighet, %	3,7				
Energikostnad per kvm	195				
Årsavgiftens andel i % av total rörelseintäkt	96				

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	422 665	0	585 795	1 412 121	401 063
Resultatdisposition 2021				401 063	-401 063
Avsättning enl underhållsplan 2022			97 000	-97 000	
Ianspråkt. underhållsfond 2022			-179 397	179 397	
Årets resultat					169 334
Belopp vid årets slut	422 665	0	503 398	1 895 581	169 334

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 895 581
Årets resultat	169 334
	<u>2 064 915</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>2 064 915</u>
	2 064 915

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

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 812 759	2 701 841
Summa rörelsens intäkter		2 812 759	2 701 841
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 683 695	-1 522 869
Periodiskt underhåll	Not 3	-179 397	-119 890
Övriga externa kostnader	Not 4	-30 900	-30 275
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-118 606	-112 378
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-437 507	-326 695
Summa rörelsens kostnader		-2 450 105	-2 112 107
Rörelseresultat		362 654	589 734
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 777	1 516
Räntekostnader och liknande resultatposter		-206 097	-190 187
Summa finansiella poster		-193 320	-188 671
Resultat efter finansiella poster		169 334	401 063
Årets resultat		169 334	401 063
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		169 334	401 063
Reservering till fond för yttre underhåll		-97 000	-97 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		179 397	119 890
Resultat efter fondförändring		251 732	423 953

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 11 Not 7	12 210 092	10 431 363
Mark		232 125	232 125
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	0	1 886 826
		<u>12 442 217</u>	<u>12 550 314</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 442 217</u>	<u>12 550 314</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 307	-1 123
Avräkningskonto HSB Göta		970 005	762 770
Övriga fordringar	Not 9	375 659	299 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	156 619	150 981
		<u>1 507 590</u>	<u>1 211 991</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Summa omsättningstillgångar		<u>1 507 590</u>	<u>1 211 991</u>
Summa tillgångar		<u>13 949 807</u>	<u>13 762 305</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	422 665	422 665
Fond för yttre underhåll	503 398	585 795
	<u>926 063</u>	<u>1 008 460</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 895 581	1 412 120
Årets resultat	169 334	401 063
	<u>2 064 915</u>	<u>1 813 184</u>
Summa eget kapital	<u>2 990 978</u>	<u>2 821 644</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 1 761 904	7 501 792
	<u>1 761 904</u>	<u>7 501 792</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 8 289 590	2 693 498
Leverantörsskulder	354 603	189 476
Fond för inre underhåll	183 924	187 241
Övriga skulder	Not 12 63 234	48 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 305 574	320 146
	<u>9 196 925</u>	<u>3 438 869</u>
Summa skulder	<u>10 958 829</u>	<u>10 940 661</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>13 949 807</u>	<u>13 762 305</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	169 334	401 063
Avskrivningar	437 507	326 695
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>606 841</u>	<u>727 758</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-88 364	-91 025
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	161 964	34 846
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>680 441</u>	<u>671 579</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-329 410	-740 320
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-329 410</u>	<u>-740 320</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-143 796	-157 996
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-143 796</u>	<u>-157 996</u>
Årets kassaflöde	207 235	-226 737
Likvida medel vid årets början *)	762 770	989 507
Likvida medel vid årets slut *)	970 005	762 770

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter

2023-01-01
2023-12-312022-01-01
2022-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	0,6
Ombyggnader	2,6

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåttriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 9 287 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år inget skattemässigt underskott.

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Uppskattningar och bedömningar		
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1	Nettoomsättning	
	2 703 312	2 594 681
	Hyror 90 435	89 679
	Övriga intäkter 19 012	17 481
	2 812 759	2 701 841
Not 2	Driftskostnader	
	Fastighetsskötsel och lokalvård 373 126	375 978
	Reparationer 93 178	64 150
	El 54 482	48 614
	Uppvärmning 429 729	382 675
	Vatten 201 079	173 273
	Sophämtning 77 190	69 598
	Kabel-TV, internet 138 380	121 525
	Övriga avgifter 47 594	37 754
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt 89 092	85 732
	Förvaltningsarvoden 139 065	134 133
	Övriga driftskostnader 40 782	29 437
	1 683 695	1 522 869
Not 3	Periodiskt underhåll	
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll 179 397	119 890
	179 397	119 890
Not 4	Övriga externa kostnader	
	Extern revisor - BoRevision 11 000	10 375
	Medlemsavgifter 19 900	19 900
	30 900	30 275
Not 5	Personalkostnader och arvoden	
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
	Styrelsearvode 74 000	66 559
	Löner och andra ersättningar 23 500	24 025
	Sociala kostnader 21 106	19 794
	118 606	110 378
Övriga anställda		
	Löner och ersättningar 0	2 000
	0	2 000
	118 606	112 378
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
Avskrivningar		
	Byggnader 437 507	326 695
	437 507	326 695

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 7 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	1963				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	18 383 080	18 383 080			
Årets investeringar	2 216 236	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 599 316	18 383 080			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 951 717	-7 625 022			
Årets avskrivningar	-437 507	-326 695			
Utgående avskrivningar	-8 389 224	-7 951 717			
Utgående bokfört värde	12 210 092	10 431 363			
Taxeringsvärde för Lantarbetaren 1, Lantbrukaren 4, Rättaren 4					
Byggnad - bostäder	35 000 000	35 000 000			
Byggnad - lokaler	405 000	405 000			
	35 405 000	35 405 000			
Mark - bostäder	16 400 000	16 400 000			
Mark - lokaler	877 000	877 000			
	17 277 000	17 277 000			
Taxeringsvärde totalt	52 682 000	52 682 000			
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott					
Ingående anskaffningsvärde	1 886 826	1 146 506			
Årets investering	329 410	740 320			
Omfört till byggnad, tak	-2 216 236	0			
Utgående anskaffningsvärde	0	1 886 826			
Not 9 Övriga fordringar					
Skattefordran	57 505	60 865			
Skattekonto	318 154	238 498			
	375 659	299 363			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	156 619	150 981			
	156 619	150 981			
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
		Nästa års			
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	amort./konv.
Stadshypotek AB	217340	1,61%	2024-04-30	5 730 000	5 730 000
Stadshypotek AB	221818	1,27%	2025-12-30	1 770 700	8 796
Stadshypotek AB	227128	5,15%	2024-06-30	2 550 794	2 550 794
				10 051 494	8 289 590
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 761 904
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 208 606
Kortfristig del av långfristig skuld				8 289 590	2 693 498
Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 168 796 kr.					

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	10 762 000	10 762 000
Not 12 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	29 099	26 992
Arbetsgivaravgifter	21 106	18 977
	63 234	48 508
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	39 800	7 768
Övriga upplupna kostnader	16 966	78 603
Förutbetalda hyror och avgifter	248 808	233 775
	305 574	320 146

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Falkenberg

Erika Frost

Jacob Davidsson

Jan Svensson

Madeleine Sollenius

Marie Gustafsson

Sven-Olof Arnesson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftUlla Lindén
Av föreningen vald revisorMalin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Arrendatorn i Falkenberg, org.nr. 749000-0572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Arrendatorn i Falkenberg för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 uppger, 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 Bostadsrättsförening Arrendatorn i Falkenberg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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.

Falkenberg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulla Lindén
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

SVEN-OLOF ARNESSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 13:41:51



MARIE GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 16:27:46



ERIKA FROST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 15:00:02



JAN SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 13:54:41



JACOB DAVIDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 20:08:29



MADELEINE SOLLENIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 18:13:55



ULLA LINDÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 09:16:18



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 11:53:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ULLA LINDÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 09:34:10



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 11:53:39



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.