



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Lillemosse i Kungsbacka

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lillemosse i Kungsbacka med säte i Kungsbacka org.nr. 716408-3565 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Kungsbacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Varla 2:395	1990-11-23	1992
Varla 2:396	1990-11-23	1992

Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 910
20	p-platser	0
Totalt 54 objekt		2 910

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 16 st 3 rok, 10 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Louise Bitis	Ordförande
Joakim Vesterberg	Ledamot
Karl Vannerberg	Ledamot
Josephine Cederborg Wennberg	Ledamot
Daniel Lanz	Ledamot
Per-Anders Melin	HSB Ledamot
Dennis Johansson	Suppleant
Magnus Svalin	Suppleant
Irene Andersson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Joakim Vesterberg, Karl Vannerberg samt Josephine Cederborg Wennberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Louise Bitis, Daniel Lanz, Karl Vannerberg samt Joakim Vesterberg.

Revisorer har varit: Thomas Pettersson med Bodil Herfors som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Per Allvar Johansson (sammanställande) och Charlotte Wieslander, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-30. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

En extrastämma hölls 2023-09-26. Ärendet på stämman var beslut angående införandet av IMD-el. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-07-01 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 2023-09-25.

Se den digitala underhållsplanen för detaljer. I korthet:

Under räkenskapsåret så har

- Brevlådor bytts ut till postboxar
- Dränering på Smeagatan 5A-B samt Boplatsgatan 10A-B
- IMD implementering
- OVK besiktning
- Häckklippning i hela området
- Mindre reparationer i vissa av våra lägenheter samt löpande underhållsarbete.

Se digital underhållsplan för detaljer, men i korthet:

Tidigare underhållsarbeten genomförda sedan tidigare omfattar bland annat

- Takbyte garage Smeagatan
- Byte träpanel
- Ommålning träfasad
- Dränering Boplatsgatan
- Renovering duschrum Boplatsgatan 14
- Byte fasadbelysningen hela föreningen
- Byte fläktar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

För detaljer se digital underhållsplan, men i korthet

- Ommålning fasad
- Omläggning tak
- Byte slutet expansionskärl
- Byte värmekulvert
- Byte vipportar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	219	305	298	317	321
Skuldsättning, kr/kvm	6 792	6 836	6 893	6 950	7 007
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 792	6 836	6 893	6 950	7 007
Räntekänslighet, %	6	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	252	194	179	178	165
Årsavgifter, kr/kvm	1 079	955	910	883	870
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	95	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	1 092	1 005	954	929	915
Nettoomsättning, tkr	3 177	2 910	2 777	2 701	2 662
Resultat efter finansiella poster, tkr	-878	455	284	-203	-494
Soliditet, %	41	43	42	41	42

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. I föreningens årsavgift år 2023/2024 ingår även IMD el.

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.

Upplysning av förlust:

Föreningen redovisar i år ett underskott som i huvudsak uppstått på grund av stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär. Föreningen ser löpande över sina intäkter och kostnader och på grund av de ökade kostnaderna beslutades om en höjning av årsavgiften fr o m 1/7 2024 med 7%.

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	8 900 002	0	0	8 900 002
Underhållsfond, kr	1 613 446	0	-403 580	1 209 866
S:a bundet eget kapital, kr	10 513 448	0	-403 580	10 109 868
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 347 127	455 101	403 580	5 205 809
Årets resultat, kr	455 101	-455 101	-878 478	-878 478
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 802 228	0	-474 898	4 327 331
S:a eget kapital, kr	15 315 676	0	-878 478	14 437 199

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 750 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 153 580 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	4 802 229
Årets resultat, kr	-878 478
Reservation till underhållsfond, kr	-750 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 153 580
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 327 331

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 327 331
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 176 679	2 910 340
Övriga rörelseintäkter		0	13 281
Summa Rörelseintäkter		3 176 679	2 923 621
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 103 179	-1 734 442
Övriga externa kostnader	Not 4	-92 557	-65 785
Personalkostnader	Not 5	-90 741	-95 663
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-362 282	-344 844
Summa Rörelsekostnader		-3 648 758	-2 240 734
Rörelseresultat		-472 079	682 887
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 029	258
Räntekostnader och liknande resultatposter		-407 428	-228 044
Summa Finansiella poster		-406 399	-227 786
Resultat efter finansiella poster		-878 478	455 101
Resultat före skatt		-878 478	455 101
Årets resultat		-878 478	455 101

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 33 366 544 33 554 446

Summa Materiella anläggningstillgångar**33 366 544 33 554 446**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar**500 500****Summa Anläggningstillgångar****33 367 044 33 554 946**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

Not 9 1 274 389 2 013 675

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

184 776 72 119

Summa Kortfristiga fordringar**1 459 165 2 085 793**

Kassa och bank

Kassa och bank

8 465 8 007

Summa Kassa och bank**8 465 8 007****Summa Omsättningstillgångar****1 467 630 2 093 800****Summa Tillgångar****34 834 674 35 648 746**

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	8 900 002	8 900 002
Fond för yttre underhåll	1 209 866	1 613 446
Summa Bundet eget kapital	10 109 868	10 513 448

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 205 809	4 347 127
Årets resultat	-878 478	455 101
Summa Fritt eget kapital	4 327 330	4 802 229

Summa Eget kapital

14 437 198 **15 315 676**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	7 162 076	19 765 287
Summa Långfristiga skulder		7 162 076	19 765 287

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	12 603 211	128 396
Leverantörsskulder	218 117	111 247
Skatteskulder	31 624	23 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	382 448	304 608
Summa Kortfristiga skulder	13 235 400	567 783

Summa Skulder

20 397 476 **20 333 070**

Summa Eget kapital och skulder

34 834 674 **35 648 746**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
--	--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-472 079	682 887
-----------------	----------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	362 282	344 844
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Erhållen ränta	1 029	258
----------------	-------	-----

Erlagd ränta	-407 464	-194 303
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-160 170	8 870
--	----------	-------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	192 838	-22 422
---	---------	---------

<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	32 668	-13 551
--	---------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-174 380	0
---	----------	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-174 380	0
---	-----------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-128 396	-165 892
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-128 396	-165 892
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	-786 340	654 243
-------------------------	-----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	1 978 348	1 324 105
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	1 192 008	1 978 348
-------------------------------------	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

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).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på IMD	10 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	9 534 tkr
Förändring jämfört med föregående år	oförändrat

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 988 594	2 780 208
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	58 333	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	93 432	93 432
	Hyror garage och parkeringsplatser	43 800	43 200
	Övriga primära intäkter	320	700
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 184 479	2 917 540
	Hysesbortfall	-7 800	-7 200
	<i>Summa</i>	-7 800	-7 200
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 176 679	2 910 340
Not 3	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-251 759	-173 638
	Snö och halk-bekämpning	-31 816	-34 850
	Reparationer	-240 993	-243 882
	Planerat underhåll	-1 153 580	-86 921
	Försäkringskostnader	-26 200	0
	EI	-147 566	-76 179
	Uppvärmning	-422 695	-332 025
	Vatten	-161 760	-155 547
	Sophämtning	-104 264	-89 248
	Fastighetsförsäkring	-41 087	-37 593
	Kabel-TV och bredband	-83 641	-77 058
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-323 850	-315 758
	Förvaltningsavtalskostnader	-113 966	-111 743
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 103 179	-1 734 442
Not 4	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-11 346	-9 733
	Extern revision	-11 000	-10 375
	Konsultkostnader	-41 910	-9 901
	Medlemsavgifter	-19 196	-19 204
	Föreningsverksamhet	0	-4 766
	Övriga förvaltningskostnader	-9 104	-11 807
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-92 557	-65 785

Not 5	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-68 479	-69 573
	Revisionsarvode	-3 000	-3 005
	Övriga arvoden	-1 000	-1 004
	Sociala avgifter	-18 262	-22 080
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-90 741	-95 663
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-362 282	-344 844
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-362 282	-344 844
Not 7	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 525 030	34 525 030
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 553 000	3 553 000
	Årets investeringar	174 380	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	38 252 410	38 078 030
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 523 584	-4 178 740
	Årets avskrivningar	-362 282	-344 844
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 885 866	-4 523 584
	<i>Utgående redovisat värde</i>	33 366 544	33 554 446
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	29 558 000	28 686 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	34 034 000	31 722 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	63 592 000	60 408 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	34 168 000	34 168 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	34 168 000	34 168 000

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 183 543

1 970 341

Övriga fordringar

90 846

43 334

Summa Övriga fordringar

1 274 389

2 013 675

Not 10	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-06-30
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	0,76%	2024-08-09	5 535 393	58 000
Stadshypotek	0,77%	2025-03-30	5 975 618	44 996
Stadshypotek	2,79%	2025-06-01	1 092 200	25 400
Stadshypotek	4,02%	2026-04-30	7 162 076	0
			19 765 287	128 396

Långfristig del

7 162 076

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

12 603 211

Kortfristig del

12 603 211

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

128 396

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

513 584

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,06%

Finns swap-avtal

Nej

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lillemosse i Kungsbacka, org.nr. 716408-3565

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lillemosse i Kungsbacka för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 30 Juni 2024 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Lillemosse i Kungsbacka för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 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 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Pettersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Lillemosse i Kungsbacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LOUISE BITIS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-03 kl. 12:12:01



**CHRISTINA JOSEPHINE
CEDERBORG WENNERBERG**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-06 kl. 22:28:54



PER-ANDERS MELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-07 kl. 11:20:58



DANIEL LANZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-06 kl. 22:43:07



JOAKIM VESTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-06 kl. 19:41:52



KARL VANNERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-03 kl. 20:30:24



THOMAS PETTERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-08 kl. 20:17:52



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-14 kl. 10:14:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Lillemosse i Kungsbacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS PETTERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-08 kl. 20:19:46



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-14 kl. 10:14:01



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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