



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Västervång i Eslöv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Västervång i Eslöv med säte i ESLÖV org.nr. 742000-2102 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Eslöv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stallaren 1	1966-01-01	1969

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2592
Totalt 32 objekt		2592

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Rolf Persson	Ordförande
Lars Hemming	Ledamot
Lisbeth Hjort	Ledamot
Mats Karmhagen	Ledamot
Ingvar Persson	Ledamot
Carin Nero	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rolf Persson, Lisbeth Hjort, Mats Karmhagen

Firman tecknas av Lars Hemming, Rolf Persson och Lisbeth Hjort.

Revisorer har varit: Yvonne Dahlqvist med Susanne Knudsen som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Roland Andersson (sammankallande) och Birgitta Andersson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-30.

Bytt ruttna bräder på plank och förråd.

Målning av plank och förråd.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1998	Byte av takpapp, regler och takpannor
2010	Byte av värmexlare
2011	Byte av samtliga termostatventiler
2017	Byte av armaturer på all utomhusbelysning
2017	Borttagning av spireabuskar på gården
2019	Målning av tvättstuga och vicevärdskontor
2019	Byte av ljusarmaturer i tvättstuga och vicevärdskontor
2019	Byte av värmeelement på vicevärdskontoret
2020	Byte av samtliga fönster och fönsterkarmar
2021	Byte av samtliga galvade kallvattenledningar i kryputrymme under huset (klar under 2022)
2021	Byte av samtliga avloppsrör i kryputrymme under huset (klar under 2022)
2021	Byte av tvättmaskiner
2022	Byte av bräder på plank och förråd

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

Årtal	Ändamål
2024	Fogning av tegelfogar på gavlarna
2024	Rensning av ventilations kanalerna
2026-2027	Målning av plank, förråd samt den vita panelen
2026-2027	Byte av ruttna brädor på plank och förråd.

Övrigt:

Föreningens vicevärd och fastighetsskötare är ordföranden Rolf Persson.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	208	169	183	193	177
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	173	163	172	163	163
Årsavgifter, kr/kvm	670	638	625	625	595
Årsavgifter/totala intäkter, %	103	104	103	104	104
Totala intäkter, kr/kvm	650	616	612	610	573
Nettoomsättning, tkr	1 677	1 597	1 565	1 562	1 486
Resultat efter finansiella poster, tkr	397	-490	284	374	372
Soliditet, %	89	88	89	90	89

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 och värme per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) (el ingår ej).

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	252 200	0	0	252 200
Underhållsfond, kr	1 839 351	0	31 795	1 871 146
S:a bundet eget kapital, kr	2 091 551	0	31 795	2 123 346
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 347 693	-489 817	-31 795	2 826 080
Årets resultat, kr	-489 817	489 817	397 319	397 319
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 857 876	0	365 524	3 223 399
S:a eget kapital, kr	4 949 427	0	397 319	5 346 745

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 62 000 kr samt ianspråktagande skett med 30 205 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	2 857 876
Årets resultat, kr	397 319
Reservation till underhållsfond, kr	-62 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	30 205
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 223 400

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 223 400
------------------------------------	------------------

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	1 676 896	1 596 833
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 098	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 685 994	1 596 833
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 011 997	-1 015 546
Underhåll enligt plan	Not 5	-30 205	-815 675
Övriga externa kostnader	Not 6	-45 867	-49 971
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-101 085	-92 348
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-111 804	-111 804
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 300 959	-2 085 345
RÖRELSERESULTAT		385 035	-488 512
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		14 284	1 667
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 000	-2 972
SUMMA FINANSIELLA POSTER		12 284	-1 305
ÅRETS RESULTAT		397 319	-489 817

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	4 538 540	4 650 346
Summa materiella anläggningstillgångar		4 538 540	4 650 346
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 539 040	4 650 846
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 208
Kundfordringar		3 774	4 622
Avräkningskonto HSB		12 676	683
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	299	14 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	15 433	14 707
Summa kortfristiga fordringar		32 182	35 268
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	750 000	400 000
Summa kortfristiga placeringar		750 000	400 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	654 982	572 100
Summa kassa och bank		654 982	572 100
Summa omsättningstillgångar		1 437 164	1 007 368
SUMMA TILLGÅNGAR		5 976 204	5 658 213

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	252 200	252 200
Fond för yttre underhåll	1 871 146	1 839 351
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>2 123 346</u>	<u>2 091 551</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 826 080	3 347 693
Årets resultat	397 319	-489 817
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>3 223 399</u>	<u>2 857 876</u>
Summa eget kapital	<u>5 346 745</u>	<u>4 949 427</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Medlemmarnas inre fond	Not 15 275 879	269 626
Leverantörsskulder	49 652	47 829
Aktuell skatteskuld	Not 16 57 984	133 730
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 30 453	29 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 215 491	227 962
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>629 459</u>	<u>708 787</u>
Summa skulder	<u>629 459</u>	<u>708 787</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>5 976 204</u>	<u>5 658 213</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	385 035	-488 512
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	111 804	111 804
	496 839	-376 708
Erhållen ränta	12 502	1 715
Erlagd ränta	-2 000	-2 972
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	507 341	-377 965
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	16 861	11 491
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-79 327	16 081
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	444 875	-350 393
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-70 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-70 000
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	444 875	-420 393
Likvida medel vid årets början	972 783	1 393 175
Likvida medel vid årets slut	1 417 658	972 783
	444 875	-420 393

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 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	346 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*	1 735 392	1 652 880
Avsatt till inre fond	-63 397	-63 397
Övriga intäkter i verksamheten	2 580	2 540
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 321	4 810
	1 676 896	1 596 833
* I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten och kabel-TV, bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
El-stöd	5 536	0
Återbäring LF	3 562	0
	9 098	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-39 105	-50 670
El	-28 278	-20 205
Uppvärmning	-299 438	-288 332
Vatten	-119 401	-114 060
Renhållning	-95 195	-90 507
Bevakningskostnader	-11 779	-6 340
TV, bredband, iptelefoni	-71 043	-97 463
Förvaltningskostnader	-89 140	-94 880
Försäkringar	-26 945	-24 695
Fastighetsskatt	-227 520	-227 520
Övriga driftskostnader	-4 153	-874
	-1 011 997	-1 015 546
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	0	-49 225
Underhåll övrigt	-30 205	-766 450
	-30 205	-815 675
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 750	-10 833
Övriga förvaltningskostnader	-8 655	-5 361
Kostnader överlåtelse och panter	-7 023	-6 824
Föreningsverksamhet	0	-3 000
Kontorsutrustning och -material	-3 023	-3 587
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-500	-500
Konsulter	0	-4 156
Förbrukningsinventarier	0	-213
Medlemsavgifter HSB	-10 600	-10 600
Stämma och styrelse	-4 317	-4 897
	-45 867	-49 971
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-18 600	-13 400
Vicevärdsarvode	-15 000	-15 000
Fastighetsskötsel och övriga arvoden	-54 975	-52 950
Revisionsarvode	-1 250	-1 250
Sociala avgifter	-11 260	-9 748
	-101 085	-92 348
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-85 242	-85 242
Markanläggningar	-26 563	-26 563
	-111 804	-111 804

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2088

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

5 405 028

5 405 028

Ingående anskaffningsvärde mark

296 350

296 350

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

531 250

0

Överfört från pågående

0

531 250

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**6 232 628****6 232 628****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-1 555 720

-1 470 478

Årets avskrivningar byggnader

-85 242

-85 242

Ingående avskrivningar markanläggningar

-26 563

0

Årets avskrivningar markanläggningar

-26 563

-26 563

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-1 694 087****-1 582 282****Utgående redovisat värde****4 538 541****4 650 346**

Redovisade värden byggnader

3 764 066

3 849 308

Redovisade värden mark

296 350

296 350

Redovisade värden markanläggningar

478 125

504 688

Fastighetsbeteckning:**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder småhus

1969

17 152 000

13 184 000

30 336 000

30 336 000

17 152 000**13 184 000****30 336 000****30 336 000****Ställda säkerheter****2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

3 056 400

3 056 400

varav i eget förvar

-3 056 400

-3 056 400

Summa ställda säkerheter**0****0****Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

299

14 048

299**14 048****Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

6 893

6 267

Förutbetalad kabel-TV och bredband

6 349

6 349

Upplupna ränteintäkter

2 191

409

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

1 682

15 433**14 707**

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80	2024-03-08	400 000	
Placering HSB 3 mån	3,80	2024-02-28	150 000	
Placering HSB 3 mån	3,80	2024-02-28	200 000	400 000
			750 000	400 000

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne	654 982	572 100
	654 982	572 100

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	269 626	247 605
Avsättning	63 397	63 397
Uttag	-57 144	-41 376
	275 879	269 626

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	57 984	133 730
	57 984	133 730

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	19 507	18 900
Arbetsgivaravgifter	6 639	6 432
Övriga kortfristiga skulder	4 307	4 307
	30 453	29 639

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	58 722	47 926
Upplupen revision	11 000	10 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	140 619	163 187
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 150	6 349
	215 491	227 962

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Carin Nero.....
Ingvar Persson.....
Lars Hemming.....
Lisbeth Hjort.....
Mats Karmhagen.....
Rolf Persson

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

Yvonne Dahlqvist
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Västervång i Eslöv, org.nr. 742000-2102

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Västervång i Eslöv 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Yvonne Dalhqvist
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Västervång i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROLF PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 07:39:26



INGVAR PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 09:14:40



MATS KARMHAGEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 18:14:52



LISBETH HJORT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 15:00:30



LARS HEMMING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 18:12:42



CARIN NERO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 12:52:43



YVONNE DAHLQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 13:03:54



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 14:58:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Västervång i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

YVONNE DAHLQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 13:07:32



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 14:58:35



HSB – där möjligheterna bor

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.