



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Kapsågen i Halmstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Kapsågen i Halmstad

Org nr 749200-1586

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 Halmstad.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes 1948 på fastigheten Kapsågen 2, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Hammars gata 10, 10A-C, 12, 14. Enslösvägen 5-7. Repslagaregatan 1.

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	12 st	1 rok	514,5 m ²
	33 st	2 rok	1926,0 m ²
	3 st	3 rok	210,0 m ²
	6 st	4 rok	525,0 m ²
	<hr/>		
	54 st		3175,5 m ²
Lokaler	15 st		251,0 m ²
P-platser	35 st		
	<hr/>		
Totalt	104 st		3426,5 m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen har under det gångna året genomfört takreovering med installation av solceller samt installation av laddstolpar för elbil.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2023-04-25.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som uppdateras årligen. I budgeten för 2024 har avsatts 144 000 kr till framtida underhåll.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 3% fr o m 2023-02-01. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2024 beslutades det att höja årsavgifterna med 2% fr o m 2024-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 790 000 kr. Föreningen har upptagit nytt lån under året för att finansiera årets investeringar och i samband med detta inkluderades de tidigare lånen i det nya, varpå föreningen enbart har ett fastighetslån. Under året har ordinarie amortering uppgått till 101 540 kr, nya lånet är amorteringsfritt.

Väsentliga avtal som föreningen har tecknat är:

Administrativt avtal, HSB
Tekniskt avtal, fastighetsskötsel, HSB
Fastighetsförsäkring, LF
TV/Internet, Telenor
Fjärrvärme, HEM
Brandskydd och fågeläggsborttagning, Anticimex

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28. På stämman deltog 6 medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 79 medlemmar och vid årets slut uppgår medlemsantalet till 79 personer. 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 8 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Axel Johansson	ordförande
Jesper Gunnar	ledamot
Lena Eriksson	ledamot, vice ordförande
Mikael Winberg	ledamot utsedd av HSB Göta
Fredrik Westergren	suppleant
Simon Svedenman	suppleant
Calle Larsson	extern firmatecknare

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Axel Johansson och Jesper Gunnar.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jesper Gunnar, Axel Johansson och Lena Eriksson, två i förening.

Vicevärd har varit Lena Eriksson. Fastighetsskötsel ombesörjs av HSB Förvaltning.

Revisor har varit Peter Lindgren, vald av föreningen, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 494	2 364	2358	2 357	2 359
Res. efter finansiella poster, tkr	228	484	-88	7	319
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	696	685	685	685	685
Skuldsättning kr/kvm	1690	438	492	556	633
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1823				
Sparande per kvm	219				
Räntekänslighet, %	2,6				
Energikostnad per kvm	150				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	89				

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där t ex. IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	57 085	0	3 328 835	2 414 269	484 323
Avsättning till yttre underhållsfond -22			114 000	-114 000	
Ianspråktagande yttre fond -22			-118 510	118 510	
Överföring till balanserat resultat				484 323	-484 323
Årets resultat					228 348
Belopp vid årets slut	57 085	0	3 324 325	2 903 102	228 348

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 903 102
Årets resultat	<u>228 348</u>
	3 131 450

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	3 131 450
---------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 324 325 kr.

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	2 494 427	2 364 296
Summa rörelsens intäkter		2 494 427	2 364 296
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 2	-1 499 896	-1 401 630
Periodiskt underhåll	Not 3	-118 510	-66 567
Övriga externa kostnader	Not 4	-32 700	-32 075
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-112 117	-105 153
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-403 909	-247 862
Övriga rörelsekostnader		-29 785	0
Summa rörelsens kostnader		-2 196 918	-1 853 287
Rörelseresultat		297 509	511 010
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 124	4 129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 285	-30 816
Summa finansiella poster		-69 161	-26 687
Resultat efter finansiella poster		228 348	484 323
Årets resultat		228 348	484 323
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		228 348	484 323
Reservering till fond för yttre underhåll		-114 000	-150 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		118 510	66 567
Resultat efter fondförändring		232 858	400 890

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 12 Not 7	10 183 950	5 483 843
Mark		272 700	272 700
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	259 953	0
Pågående nyanläggningar och förskott		0	137 841
		<u>10 716 603</u>	<u>5 894 384</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 716 603</u>	<u>5 894 384</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	2 416
Avräkningskonto HSB Göta		2 625 429	1 648 476
Övriga fordringar	Not 9	377 764	301 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	448 219	121 845
		<u>3 451 412</u>	<u>2 074 142</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	500 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		<u>3 951 412</u>	<u>2 574 142</u>
Summa tillgångar		<u>14 668 015</u>	<u>8 468 526</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	57 085	57 085
Fond för yttre underhåll	3 324 325	3 328 835
	<u>3 381 410</u>	<u>3 385 920</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 903 102	2 414 269
Årets resultat	228 348	484 323
	<u>3 131 450</u>	<u>2 898 592</u>
Summa eget kapital	<u>6 512 860</u>	<u>6 284 512</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 5 790 000	1 391 317
Leverantörsskulder	1 718 095	213 094
Fond för inre underhåll	98 806	98 806
Övriga skulder	Not 13 237 225	53 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 311 029	426 827
	<u>8 155 155</u>	<u>2 184 014</u>
Summa skulder	<u>8 155 155</u>	<u>2 184 014</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>14 668 015</u>	<u>8 468 526</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	228 348	484 323
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (ex utrangering)	29 785	0
Avskrivningar	403 909	247 862
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>662 042</u>	<u>732 185</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-400 317	-59 304
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 572 458	137 422
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 834 183</u>	<u>810 304</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 967 076	-249 535
Investeringar i maskiner/inventarier	-288 837	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-5 255 913</u>	<u>-249 535</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	4 398 683	-295 992
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>4 398 683</u>	<u>-295 992</u>
Årets kassaflöde	976 953	264 777
Likvida medel vid årets början *)	2 148 476	1 883 699
Likvida medel vid årets slut *)	3 125 429	2 148 476

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

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	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 anskaffningsvärden 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	1,4
Ombyggnader	2,9
Inventarier	10,0

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 framåtriktat.

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.

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.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
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.		
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		
Årsavgifter, bostäder	2 211 442	2 171 063
Hyror	159 732	157 783
Övriga intäkter	123 253	35 450
	2 494 427	2 364 296
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	286 349	330 647
Reparationer	192 569	50 841
El	103 975	91 323
Uppvärmning	337 244	386 872
Vatten	73 888	85 933
Sophämtning	122 879	114 083
Kabel-TV, internet	102 465	43 692
Övriga avgifter	38 881	30 843
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	93 036	89 256
Förvaltningsarvoden	117 141	112 989
Övriga driftskostnader	31 470	65 151
	1 499 896	1 401 630
Not 3 Periodiskt underhåll		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	118 510	66 567
	118 510	66 567
Not 4 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	11 000	10 375
Medlemsavgifter	21 700	21 700
	32 700	32 075
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	57 450	52 150
Vicevärdsarvode	25 000	25 000
Revisorsarvode	3 500	3 500
Sociala kostnader	26 167	24 503
	112 117	105 153
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	375 025	247 862
Inventarier	28 884	0
	403 909	247 862

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1948	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	14 221 548	14 109 854
Årets investeringar	5 104 917	111 694
Årets försäljning/ utrangering	-242 189	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 084 276	14 221 548
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 737 705	-8 489 843
Årets avskrivningar	-375 025	-247 862
Årets försäljning/utrangering	212 404	0
Utgående avskrivningar	-8 900 326	-8 737 705
Utgående bokfört värde	10 183 950	5 483 843
Taxeringsvärde för Kapsågen 2		
Byggnad - bostäder	27 000 000	27 000 000
Byggnad - lokaler	410 000	410 000
	27 410 000	27 410 000
Mark - bostäder	14 200 000	14 200 000
Mark - lokaler	313 000	313 000
	14 513 000	14 513 000
Taxeringsvärde totalt	41 923 000	41 923 000
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	96 824	96 824
Årets investeringar	288 837	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	385 661	96 824
Ingående avskrivningar	-96 824	-96 824
Årets avskrivningar	-28 884	0
Utgående avskrivningar	-125 708	-96 824
Bokfört värde	259 953	0
Not 9 Övriga fordringar		
Skattefordran	34 388	38 168
Skattekonto	343 376	263 237
	377 764	301 405
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	448 219	121 845
	448 219	121 845

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-02-04	2024-05-04	3 mån	3,80%	500 000
					500 000
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	649132	5,05%	2024-06-22	5 790 000	5 790 000
				5 790 000	5 790 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 790 000
Kortfristig del av långfristig skuld				5 790 000	1 391 317
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 0 kr					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				9 299 000	9 299 000
Not 13 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				25 785	24 195
Arbetsgivaravgifter				26 167	24 502
Övriga kortfristiga skulder				185 273	5 273
				237 225	53 970
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				6 498	1 144
Övriga upplupna kostnader				111 574	243 993
Förutbetalda hyror och avgifter				192 957	181 690
				311 029	426 827

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Halmstad

Axel Johansson

Jesper Gunnar

Lena Eriksson

Mikael Winberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftPeter Lindgren
Av föreningen vald revisorMagnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kapsågen i Halmstad, org.nr. 749200-1586

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kapsågen i Halmstad 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kapsågen i Halmstad 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 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 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.

Halmstad

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Lindgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Kapsågen i Halmstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AXEL JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 14:18:50



JESPER GUNNAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 13:43:26



LENA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 13:18:25



MIKAEL WINBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 06:05:02



PETER LINDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 16:54:18



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 10:20:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Kapsågen i Halmstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER LINDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 16:56:54



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 10:20:41



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.