



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Hjortronet i Hillerstorp



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Hjortronet i Hillerstorp

Org nr 716403-3693

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 Hillerstorp.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1986 på fastigheten Hillerstorp 2:82 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Myrliljevägen 18-32 i Hillerstorp.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	6 st	2	rok	417,0	m ²
		8 st	3	rok	672,0	m ²
		4 st	4	rok	438,0	m ²
		18 st			1 527,0	m ²
Garage		18 st				
		18 st				
Totalt		36 st			1 527,0	m ²





De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Installation av värmepumpar samtliga lägenheter
- Reparationer på lekplatsen
- Asfaltering på område
- Byte av staket
- Uppdatering av lekplats
- Byte av fönster
- Byte av lås på ytterdörrarna
- Installation av fiber

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes sist den 2023-10-16 av styrelsen och styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens fastigheter.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som uppdateras årligen. Under 2024 planerar styrelsen inga större åtgärder.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 3 %. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 7 % från och med 2024-01-01. Utöver detta tillkommer en månadsavgift för kabel-TV/bredband/telefoni/TV om 205 kr/lägenhet.

Väsentliga avtal

- Administrativ förvaltning, HSB Förvaltning
- Teknisk förvaltning, HSB Förvaltning
- El, E.ON
- Avtal för snörenhållning, Hillerstorps Schakt AB





Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-26. På stämman deltog 13 (*föregående års antal* 11) medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2023-10-22 med anledning av beslut om nya stadgar. Stadgarna kommer registreras under 2024.

Föreningen hade vid årets slut 25 (27) medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta.

Under året har 0 (0) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Mehdija Isakovic	ordförande
Elisabeth Turner	sekreterare
Peter Klar	ledamot
Malgorzata Machowina	ledamot
Conny Johannesson	ledamot
Irené Rosander	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Malgorzata Machowina, Elisabeth Turner och Mehdija Isakovic.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Mehdija Isakovic, Elisabeth Turner, och Malgorzata Machowina, två i förening.

Revisor har varit Tomas Sceponavicius, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Mehdija Isakovic med Elisabeth Turner som suppleant.

Valberedning har varit styrelsen.





Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 008	985	944	942	1 103
Res. efter finansiella poster, tkr	101	49	-363	1 724	-93
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	678	630	630	630	630
Skuldsättning kr/kvm	3 284				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 284				
Sparande per kvm	294				
Räntekänslighet, %	4,8				
Energikostnad per kvm	68				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	100				

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	382 006		736 865	2 852 542	48 548
Resultatdisp enl stämmobeslut -22				48 548	-48 548
				2 901 090	
Reservering till yttre underhåll -23			86 000	-86 000	
Ianspråktagande från yttre underhåll -23			-5 848	5 848	
Årets resultat					101 190
Belopp vid årets slut	382 006		817 017	2 820 938	101 190

Resultatdisposition

Föreningsstämman har följande att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 820 938
Årets resultat	101 190
Till stämmans förfogande	2 922 128

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	2 922 128
---------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 817 017 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	1 008 265	984 913
Summa rörelsens intäkter		1 008 265	984 913
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-370 396	-376 722
Periodiskt underhåll	Not 3	-5 848	-23 746
Övriga externa kostnader	Not 4	-20 900	-23 775
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-74 040	-67 826
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-341 722	-341 722
Summa rörelsens kostnader		-812 906	-833 791
Rörelseresultat		195 358	151 121
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 143	5 583
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 312	-108 156
Summa finansiella poster		-94 169	-102 573
Årets resultat		101 190	48 548

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 13 Not 7	6 974 492	7 298 151
Mark		380 200	380 200
Markanläggningar	Not 8	90 310	108 373
		<u>7 445 002</u>	<u>7 786 724</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 445 502</u>	<u>7 787 224</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Göta		893 840	604 921
Övriga fordringar	Not 10	76 877	77 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	55 792	44 303
		<u>1 026 509</u>	<u>726 824</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>2 026 509</u>	<u>1 726 824</u>
Summa tillgångar		9 472 011	9 514 048

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		382 006	382 006
Fond för yttre underhåll		817 017	736 865
		<u>1 199 023</u>	<u>1 118 871</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 820 939	2 852 542
Årets resultat		101 190	48 548
		<u>2 922 128</u>	<u>2 901 091</u>
Summa eget kapital		<u>4 121 151</u>	<u>4 019 962</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 329 304	3 424 224
		<u>2 329 304</u>	<u>3 424 224</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 684 832	1 754 488
Leverantörsskulder		66 364	54 661
Skatteskulder		2 585	9 173
Fond för inre underhåll		116 249	115 826
Övriga skulder	Not 14	33 825	27 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	117 701	108 020
		<u>3 021 556</u>	<u>2 069 863</u>
Summa skulder		<u>5 350 860</u>	<u>5 494 087</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>9 472 011</u>	<u>9 514 048</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	101 190	48 548
Avskrivningar	341 722	341 722
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	442 912	390 270
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 766	93
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	21 349	961
Kassaflöde från löpande verksamhet	453 495	391 324
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-146 250
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-146 250
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-164 576	-164 576
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-164 576	-164 576
Årets kassaflöde	288 919	80 498
Likvida medel vid årets början *)	1 604 921	1 524 423
Likvida medel vid årets slut *)	1 893 840	1 604 921

*) 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 BFAR 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	2,9
Markanläggning	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 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 9 287 kronor per lägenhet.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Inkomstskatt		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 5 528 803 kr (5 528 803 kr).		
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	990 312 961 500
	Kabel-TV/Bredband/Telefoni/TV	44 280 44 280
	Övriga intäkter	3 673 9 133
	Bruttoomsättning	1 038 265 1 014 913
	Avsatt till inre fond	-30 000 -30 000
	1 008 265	984 913
Not 2	Driftskostnader	
	Fastighetsskötsel och lokavård	25 715 33 759
	Reparationer	17 499 24 908
	El	24 691 34 309
	Vatten	79 417 68 754
	Sophämtning	32 378 32 010
	Kabel-TV, internet	44 578 44 951
	Övriga avgifter	32 729 29 475
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	52 095 52 095
	Förvaltningsarvoden	56 127 54 138
	Övriga driftskostnader	5 167 2 323
	370 396	376 722
Not 3	Periodiskt underhåll	
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	5 848 23 746
	5 848	23 746

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	10 000	12 875
Medlemsavgifter	10 900	10 900
	20 900	23 775
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	56 550	52 500
Revisorsarvode	900	900
Sociala kostnader	16 590	14 426
	74 040	67 826
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	323 659	323 659
Markanläggningar	18 063	18 063
	341 722	341 722

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 7 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2065				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1986				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	11 026 670	10 880 420			
Årets investeringar	0	146 250			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 026 670	11 026 670			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 728 519	-3 404 860			
Årets avskrivningar	-323 659	-323 659			
Utgående avskrivningar	-4 052 178	-3 728 519			
Utgående bokfört värde	6 974 492	7 298 151			
Taxeringsvärde för Hillerstorp 2:82					
Byggnad - bostäder	5 560 000	5 560 000			
Mark - bostäder	1 386 000	1 386 000			
Taxeringsvärde totalt	6 946 000	6 946 000			
Not 8 Markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde	180 625	180 625			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 625	180 625			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-72 252	-54 189			
Årets avskrivningar	-18 063	-18 063			
Utgående avskrivningar	-90 315	-72 252			
Bokfört värde	90 310	108 373			
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 10 Övriga fordringar					
Skattefordran	430	0			
Skattekonto	76 447	77 600			
	76 877	77 600			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 792	0			
Förutbetalda kostnader	0	43 530			
Upplupna intäkter	0	773			
	55 792	44 303			
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2023-12-04	2024-03-04	3 mån	2,60%	600 000
HSB Göta ek för BOLAG	2023-02-04	2024-02-04	12 mån	1,25%	200 000
HSB Göta ek för BOLAG	2023-01-04	2024-01-04	12 mån	1,25%	200 000
					1 000 000

Noter						2023-12-31	2022-12-31
Not 13 Skulder till kreditinstitut							
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.		
Stadshypotek AB	270235	2,27%	2024-10-30	2 549 224	2 549 224		
Stadshypotek AB	291321	1,93%	2029-04-30	875 000	50 000		
Stadshypotek AB	302081	4,90%	2027-09-30	1 589 912	85 608		
				5 014 136	2 684 832		
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del							2 329 304
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till							4 336 096
Kortfristig del av långfristig skuld						2 684 832	1 754 488
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 135 608 kr.							
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut							
Uttagna pantbrev i fastighet						9 153 000	9 153 000
Not 14 Övriga kortfristiga skulder							
Källskatt						17 235	14 675
Arbetsgivaravgifter						16 590	13 020
						33 825	27 695
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter							
Upplupna räntekostnader						31 936	17 783
Övriga upplupna kostnader						5 159	8 073
Förutbetalda hyror och avgifter						80 606	82 164
						117 701	108 020

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Hillerstorp

Conny Johansson

Elisabeth Turner

Irene Rosander

Malgorzata Machowina

Mehdija Isakovic

Peter Klar

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hjortronet i Hillerstorp, org.nr. 716403-3693

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hjortronet i Hillerstorp 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 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 Bostadsrättsförening Hjortronet i Hillerstorp 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 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.

Hillerstorp

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Sceponavicius
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

MEHDIJA ISAKOVIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 13:47:30



ELISABETH TURNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 14:12:36



MALGORZATA MACHOWINA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 16:04:34



IRENE ROSANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 14:03:18



CONNY JOHANNESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 16:47:06



PETER KLAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 19:19:21



TOMAS SCEPONAVICIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 19:01:36



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 19:07:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

TOMAS SCEPONAVICIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 17:59:20



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 19:07:56



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.