



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Gjutaren i Sjöbo

MEDELM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gjutaren i Sjöbo med säte i SJÖBO org.nr. 716407-2907 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 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sjöbo kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tigern 16	1985-01-01	1986

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. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 274
Totalt 18 objekt		1 274

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Krister Andersson	Ordförande
Marianne Eriksson	Vice Ordförande
Jerry Ljunggren	Sekreterare
Kent Jonsson	Vice sekreterare

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Jerry Ljunggren, Kent Jönsson, Krister Andersson och Marianne Eriksson.

Revisorer har varit: Siv Håkansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jerry Ljunggren, vald vid föreningsstämman.

Anställda: Jerry Ljunggren, vicevärd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-08.

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

Målning av fasad
Utbyte av dåliga brädor
Renovering av garage och skyddsrum

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

Vattenfall (elavtal)
Vattenfall (uppvärmning)
Sjöbo Teleservice (kabel-tv)
Sjöbo Teleservice (bredband)
HSB Skåne (ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och underhållsplanavtal)

Underhåll

Årtal	Ändamål
2021	Byte av vindskivor
2020	Omläggning av asfalt och målningsarbete
2022	Spolning av avloppledningar
2022	OVK-besiktning
2022-2023	renovering av garagetak och skyddsrum
2022-2023	Utbyte av takfläktar

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



Årtal	Ändamål
2024	Målning av samtliga fönster och förråd
2025	Utbyte av takfläktar vid behov
2025-2026	Rensning av ventilation, självdrag
2026	Träplank, målning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	183	108	223	252	206
Skuldsättning, kr/kvm	3 041	3 901	3 997	4 092	4 092
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 041	3 901	3 997	4 092	4 092
Räntekänslighet, %	4	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	41	34	35	31	26
Årsavgifter, kr/kvm	703	683	683	683	683
Årsavgifter/totala intäkter, %	104	105	103	104	104
Totala intäkter, kr/kvm	675	653	665	655	654
Nettoomsättning, tkr	858	832	836	834	833
Resultat efter finansiella poster, tkr	-191	-92	154	76	134
Soliditet, %	42	38	39	37	36

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Eftersom föreningen har uppvisat ett negativt resultat, kommer den att se över kostnader som kan minskas men inte påverka föreningens medlemmar i samband med deras förhållanden till bostad och livsmiljö. Tekniskt förvaltning och priskonkurrens med leverantörer gällande underhåll, är exempel på såna kostnader. Det kan tillkomma höjd årsavgift.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El ingår inte i årsavgiften.

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	263 002	0	0	263 002
Underhållsfond, kr	1 304 862	0	-277 887	1 026 975
S:a bundet eget kapital, kr	1 567 864	0	-277 887	1 289 977
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 823 966	-92 349	277 887	2 009 503
Årets resultat, kr	-92 349	92 349	-191 346	-191 346
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 731 617	0	86 541	1 818 157
S:a eget kapital, kr	3 299 481	0	-191 346	3 108 134

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 13 000 kr samt ianspråktagande skett med 290 887 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	1 731 617
Årets resultat, kr	-191 346
Reservation till underhållsfond, kr	-13 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	290 887
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 818 158

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 818 158

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	857 760	832 119
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 082	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		859 842	832 119
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-378 811	-453 214
Underhåll enligt plan	Not 5	-290 887	-96 233
Övriga externa kostnader	Not 6	-31 689	-24 271
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-178 153	-147 147
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-133 784	-133 784
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 013 323	-854 648
RÖRELSERESULTAT		-153 481	-22 529
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		37 558	15 729
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 423	-85 549
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-37 865	-69 820
ÅRETS RESULTAT		-191 346	-92 349

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	5 204 254	5 338 037
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		5 204 254	5 338 037
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 204 754	5 338 537
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		266 997	231 056
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	43 601	6 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	20 691	19 064
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		331 288	256 587
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	2 300 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	2 300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	795 035	785 442
<i>Summa kassa och bank</i>		795 035	785 442
Summa omsättningstillgångar		2 126 323	3 342 028
SUMMA TILLGÅNGAR		7 331 077	8 680 566

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	263 002	263 002
Fond för yttre underhåll	1 026 975	1 304 862
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 289 977	1 567 864
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 009 503	1 823 966
Årets resultat	-191 346	-92 349
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 818 157	1 731 617
Summa eget kapital	3 108 135	3 299 481
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>	0	3 874 632
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 874 632	1 094 846
Medlemmarnas inre fond	Not 16	200 480
Leverantörsskulder	41 904	35 272
Aktuell skatteskuld	Not 17	25 018
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	79 138
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	4 222 943	1 506 453
Summa skulder	4 222 943	5 381 085
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 331 077	8 680 566



KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-153 481	-22 529
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	133 784 -19 697	133 784 111 255
Erhållen ränta	36 173	11 674
Erlagd ränta	-81 494	-82 827
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-65 018	40 102
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 376	-221
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-57 225	84 366
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-159 620	124 247
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 094 846	-122 132
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 094 846	-122 132
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 254 466	2 115
Likvida medel vid årets början	3 316 497	3 314 383
Likvida medel vid årets slut	2 062 032	3 316 497
	-1 254 466	2 115

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
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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	5 582 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	895 980	869 856
Avsatt till inre fond	-38 220	-38 220
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	0	483
	857 760	832 119
<i>* I årsavgiften ingår vatten och kabeltv.</i>		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	919	0
Övrigt	1 163	0
	2 082	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-41 224	-130 845
El	-9 565	-6 729
Vatten	-42 338	-36 045
Renhållning	-22 214	-17 110
TV, bredband, iptelefoni	-19 770	-19 745
Förvaltningskostnader	-152 855	-152 173
Försäkringar	-11 983	-12 936
Fastighetsskatt	-75 600	-75 600
Ovriga driftskostnader	-3 262	-2 031
	-378 811	-453 214
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-290 887	-96 233
	-290 887	-96 233
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 750	-9 625
Övriga förvaltningskostnader	-4	-1 150
Kostnader överlåtelse och panter	-9 500	-453
Föreningsverksamhet	0	-5 994
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-650
Förbrukningsinventarier	-5 035	0
Medlemsavgifter HSB	-6 400	-6 400
	-31 689	-24 271
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-86 504	-59 102
Vicevärdsarvode	-57 903	-55 743
Övriga arvoden	-8 746	-8 619
Övriga personalkostnader	-765	-3 000
Revisionsarvode	-4 500	-4 500
Sociala avgifter	-19 735	-16 183
	-178 153	-147 147
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-133 784	-133 784
	-133 784	-133 784

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2105

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

7 080 595

7 080 595

Ingående anskaffningsvärde mark

458 000

458 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

7 538 595

7 538 595

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-2 200 558

-2 066 774

Årets avskrivningar byggnader

-133 784

-133 784

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 334 341

-2 200 558

Utgående redovisat värde

5 204 254

5 338 037

Redovisade värden byggnader

4 746 254

4 880 037

Redovisade värden mark

458 000

458 000

Fastighetsbeteckning: Tigern 16

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1986	7 344 000	2 736 000	10 080 000	10 080 000
		7 344 000	2 736 000	10 080 000	10 080 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

7 120 000

7 120 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

7 120 000

7 120 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

43 601

6 467

43 601

6 467

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

3 523

3 281

Förutbetalad kabel-TV och bredband

9 885

9 885

Upplupna ränteutgifter

7 283

5 898

20 691

19 064

3

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-01-23	1 000 000	2 300 000
			1 000 000	2 300 000

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne	795 035	785 442
	795 035	785 442

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,42%	2024-12-01	3 874 632	96 868
			3 874 632	96 868

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 3 874 632

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 874 632**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,42%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 387 472

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 390 292

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	225 160	191 940
Avsättning	38 220	38 220
Uttag	-62 900	-5 000
	200 480	225 160

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	25 018	52 898
	25 018	52 898

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	2 436	2 342
Arbetsgivaravgifter	497	478
Övriga kortfristiga skulder	-1 163	0
	1 770	2 820

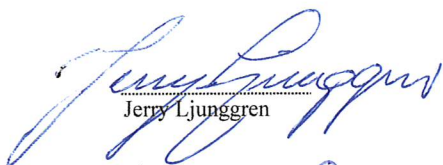
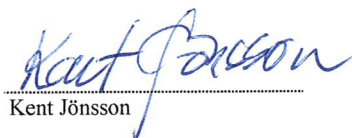
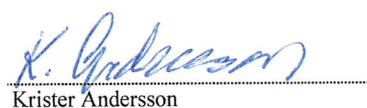
2023-12-31

2022-12-31

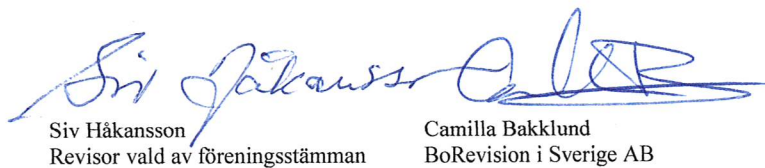
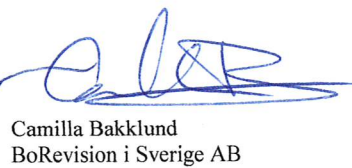
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	1 397	0
Upplupna räntekostnader	4 432	10 503
Upplupen revision	10 375	9 125
Förutbetalda årsavgifter och hyror	62 934	75 828
	<u>79 138</u>	<u>95 456</u>

Sjöbo den 2024- 06-03


Jerry Ljunggren
Kent Jönsson
Krister Andersson
Marianne Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024- 6 -04


Siv Håkansson
Revisor vald av föreningsstämman
Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gjutaren i Sjöbo, org.nr. 716407-2907

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gjutaren i Sjöbo 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 revisionssed 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 Gjutaren i Sjöbo 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 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.

Ystad den 4/6- 2024


Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Siv Håkansson
Av föreningen vald revisor

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.