



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Lilla Foss i Munkedal

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lilla Foss i Munkedal med säte i Munkedal org.nr. 716444-5749 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Munkedal kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
MUNKEDAL FOSS 10:303	1988-01-01	1989

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 716
Totalt 54 objekt		4 716

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 2 rok, 27 st 3 rok, 13 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hasse Forsberg	Ordförande	2022-11-15	
Jerry Enoksson	Ledamot	1900-01-01	2024-01-09
Kenneth Thell	Ledamot	2024-01-09	
Marie Wackfelt	Ledamot	2020-11-12	
Eva-Britt Svensson	Ledamot	2024-01-09	
Steve Larsson	Ledamot	2024-01-09	
Rasmus Dokken	Ledamot	2021-11-15	2023-12-06
Elvira Eriksson	Suppleant	2022-11-15	
Anders Olausson	Suppleant	2021-11-15	2024-01-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hasse Forsberg, Kenneth Thell, Marie Wackfelt och Elvira Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hasse Forsberg, Kenneth Thell, Marie Wackfelt, Steve Larsson.

Revisorer har varit: Ulrika Johansson med Anna Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anna Gustafsson (sammankallande), Marina Jorkvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-28. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.3

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 20231201.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Så småningom kommer det att behöva bytas ut taken på lägenheterna. Kontroll av fukt på vindarna är genomförd, så det är inte brådskande med det än så länge.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 75.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	403	339	380	376	379
Skuldsättning, kr/kvm	3 351	3 435	3 520	3 605	3 674
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 351	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	77	67	68	63	55
Årsavgifter, kr/kvm	738	724	716	709	709
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	742	729	722	714	711
Nettoomsättning, tkr	3 501	3 431	3 399	3 357	3 353
Resultat efter finansiella poster, tkr	884	576	785	5 719	-2 297
Soliditet, %	48	46	44	42	28

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

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

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

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

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

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

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

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	4 638 000	0	0	4 638 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 576 284	0	802 681	10 378 965
S:a bundet eget kapital, kr	14 214 284	0	802 681	15 016 965
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-576 188	576 129	-802 681	-802 740
Årets resultat, kr	576 129	-576 129	884 175	884 175
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-59	0	81 494	81 435
S:a eget kapital, kr	14 214 225	0	884 175	15 098 400

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 192 000 kr samt ianspråktagande skett med 389 319 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	-59
Årets resultat, kr	884 175
Reservation till underhållsfond, kr	-1 192 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	389 319
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	81 435

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	81 435

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

RESULTATRÄKNING

		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 501 450	3 431 143
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	5 654
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 501 450	3 436 797
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 583 132	-1 656 058
Övriga externa kostnader	Not 5	-222 265	-238 961
Personalkostnader	Not 6	-94 880	-151 429
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-624 864	-636 961
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 525 141	-2 683 408
RÖRELSERESULTAT		976 309	753 389
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		131 247	51 920
Räntekostnader och liknande resultatposter		-223 380	-229 180
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-92 133	-177 260
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		884 175	576 129
ÅRETS RESULTAT		884 175	576 129

BALANSRÄKNING

		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	25 785 641	25 836 507
Inventarier och installationer	Not 9	27 006	13 503
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	1 175 000
Summa materiella anläggningstillgångar		25 812 647	27 025 010
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		25 813 147	27 025 510
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 608	0
Övriga fordringar	Not 12	813 685	804 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	129 643	89 398
Summa kortfristiga fordringar		945 936	893 877
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	5 000 000	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		5 000 000	3 000 000
Kassa och bank	Not 15	29 472	20 582
Summa kassa och bank		29 472	20 582
Summa omsättningstillgångar		5 975 408	3 914 459
SUMMA TILLGÅNGAR		31 788 555	30 939 969

BALANSRÄKNING

	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 638 000	4 638 000
Fond för yttre underhåll	10 378 965	9 576 284
Summa bundet eget kapital	15 016 965	14 214 284
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-802 740	-576 188
Årets resultat	884 175	576 129
Summa fritt eget kapital	81 435	-59
Summa eget kapital	15 098 400	14 214 225
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 12 126 061	15 801 061
Summa långfristiga skulder	12 126 061	15 801 061
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 675 000	400 000
Leverantörsskulder	265 743	67 045
Skatteskulder	12 356	71 834
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 275 000	684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 335 995	385 121
Summa kortfristiga skulder	4 564 094	924 684
Summa skulder	16 690 155	16 725 745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	31 788 555	30 939 969

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	976 309	753 389
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	624 864	636 961
Övriga poster	0	0
	<u>1 601 172</u>	<u>1 390 350</u>
Erhållen ränta	131 247	51 920
Erlagd ränta	-223 380	-229 180
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 509 039</u>	<u>1 213 090</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-35 905	-18 635
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	4 039 411	-85 471
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>5 512 545</u>	<u>1 108 984</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	587 500	-1 175 000
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>587 500</u>	<u>-1 175 000</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-4 075 000	-400 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-4 075 000</u>	<u>-400 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 025 045	-466 017
Likvida medel vid årets början	3 748 138	4 214 154
Likvida medel vid årets slut	<u>5 773 182</u>	<u>3 748 137</u>
	2 025 045	-466 017

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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 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.

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 480 852	3 412 596
Hysesintäkt bostäder	4 752	4 752
Hysesintäkt övrigt	9 840	10 530
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	-570	505
Övriga primära intäkter och ersättningar	6 576	2 760
	3 501 450	3 431 143
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	0	5 654
	0	5 654
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-58 016	-176 089
El	-44 497	-71 903
Vatten	-316 299	-244 949
Renhållning	-188 867	-179 132
TV, bredband, iptelefoni	-59 723	-56 920
Förvaltningskostnader	-89 285	-61 507
Försäkringar	-80 997	-70 539
Fastighetsskatt	-303 052	-288 321
Periodiskt underhåll	-389 319	-384 569
Övriga driftskostnader	-53 077	-122 129
	-1 583 132	-1 656 058
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-389 319	-384 569
	-389 319	-384 569
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 924	-11 529
Övriga förvaltningskostnader	-153 966	-147 596
Föreningsverksamhet	0	-917
Kontorsutrustning och -material	0	-349
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-45
Konsulter	0	-18 064
Förbrukningsinventarier	0	-2 879
Medlemsavgifter HSB	-28 610	-24 081
Samfällighets- och gemensamanläggning	-16 200	-27 000
Stämma och styrelse	-9 565	-6 501
	-222 265	-238 961
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-73 295	-77 395
Vicevärdsarvode	17 575	-17 575
Övriga arvoden	-27 960	-34 160
Övriga personalkostnader	0	-178
Revisionsarvode	4 490	-4 490
Sociala avgifter	-15 690	-17 632
	-94 880	-151 429
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-622 371	-632 968
Installationer och inventarier	-2 493	-3 993
	-624 864	-636 961

2024-06-30

2023-06-30

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	52 462 754	51 900 183
Årets investering byggnader	562 571	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 021 800	1 021 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 047 125	52 921 983

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-11 671 900	-11 047 865
Årets avskrivningar byggnader	-622 371	-632 968
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 294 271	-11 680 833

Nedskrivning byggnader	-15 404 642	-15 404 642
------------------------	-------------	-------------

Utgående redovisat värde	26 348 212	25 836 507
---------------------------------	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	24 763 841	24 814 708
Redovisade värden mark	1 021 800	1 021 800

Fastighetsbeteckning: Munkedal Foss 10:303

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1989/1990	28 284 000	11 664 000	39 948 000	37 984 000
Bostäder hyreshus				0	
Lokaler				0	
		28 284 000	11 664 000	39 948 000	37 984 000

Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	49 181 000	49 181 000
varav i eget förvar	-27 017 000	-27 017 000
Summa ställda säkerheter	22 164 000	22 164 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	104 484	79 555
Utgående anskaffningsvärden	104 484	79 555

Ingående avskrivningar	-74 985	-62 059
Årets avskrivningar	-2 493	-3 993
Utgående avskrivningar	-77 478	-66 052

Utgående redovisat värde	27 006	13 503
---------------------------------	---------------	---------------

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	1 175 000	0
Årets Investering	0	1 175 000
Omklassificering till Byggnader och mark	-1 175 000	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	1 175 000

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	0	0
Övriga värdepappersinnehav	500	500
	500	500

	2024-06-30	2023-06-30
Not 12 ÖVRIGA FORDRINGAR		
Avräkning HSB	743 710	727 556
Skattekonto	69 795	76 743
Övriga fordringar	180	180
	813 685	804 479
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	129 643	89 398
	129 643	89 398
Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR		
	Räntesats	Konv.datum
Placering HSB 6 mån	5 000 000	3 000 000
	5 000 000	3 000 000
Not 15 KASSA OCH BANK		
Swedbank	29 472	20 582
	29 472	20 582

2024-06-30

2023-06-30

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,60%	2026-12-07	3 618 000	200 000
Swedbank Hypotek AB	1,05%	2027-09-24	8 858 061	100 000
Swedbank Hypotek AB	2,02%	2024-12-20	3 375 000	0
			15 851 061	300 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				12 126 061
Nästa års amortering av långfristig skuld				300 000
Lån som ska konverteras inom ett år				3 475 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				3 775 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,56%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 400 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				14 101 061
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	235 000	0
Personalens källskatt	0	510
Arbetsgivaravgifter	0	174
Övriga kortfristiga skulder	40 000	0
	275 000	684

	2024-06-30	2023-06-30
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	34 408	35 015
Förutbetalda årsavgifter och hyror	258 684	261 913
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 903	88 193
	335 995	385 121

0 **EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

0 **VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Elvira Eriksson	 Eva-Britt Svensson	 Hasse Forsberg
..... Steve Larsson	 Kenneth Thell	 Marie Wackfelt

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

Ulrika Johansson	Laila Pedersen
Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB
	Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lilla Foss i Munkedal, org.nr. 716444-5749

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 Juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Lilla Foss i Munkedal för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Munkedal

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulrika Johansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

HASSE FORSBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-18 kl. 10:51:46



STEVE LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 13:42:19



KENNETH THELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-18 kl. 10:48:16



EVA-BRITT SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-19 kl. 18:19:51



MARIE WACKFELT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 10:52:09



ULRIKA JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-24 kl. 12:41:19



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 14:05:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

ULRIKA JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-24 kl. 12:36:05



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 14:06:15



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.