



Höskrindan 5 i Laröd

ÅRSREDOVISNING

2023

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Höskrindan 5 i Laröd, org.nr 769616-9270, har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som i juni 2014 förvärvade fastigheten Höskrindan 5 i Laröd av Helsingborgshem. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten, inklusive marken, Höskrindan 5. Fastigheten är geografiskt belägen i Laröd med adress: Sadelvägen 2-34 och Sporrevägen 2-10.

I föreningen upplåter man bostadsrättslägenheter i rad- och småhusform med en totalyta på 2 217 m².

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök,	2 st
3 rum & kök,	9 st
4 rum & kök,	7 st
5 rum & kök,	4 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Försäkringen inkluderar bostadsrättsförsäkring för medlemmarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ingen total fastighetsbesiktning är gjord under 2023. Senast en genomgång av tidigare ordförande på hösten 2022 i samband med underhållsplan.

Underhållsplanen har uppdaterats i juni 2023. Inga större underhållsåtgärder har utförts under året. För de närmsta åren planeras diverse åtgärder i värmecentralen.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 241 248 kr. Förra året var resultatet 124 302 kr. Föreningen har vid årets slut 1 464 561 kr på konto hos Handelsbanken.

Medlemsinformation

Under året har en bostadsrätt överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 37. Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-03. Föreningen har hållit en extra stämma 22 augusti 2023 för att anta nya stadgar.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Rolf Arvidsson, ordförande

Bo Stoltz

Lars Johnsson

Jan Pettersson

Viktor Bergström

Suppleanter:

Gitte Borg

Helén Zerman

Föreningsvald revisor har varit Afrodita Cristea, BoRevision AB, med Alexandra Ong, BoRevision AB, som suppleant.

Mål för verksamheten

Föreningens övergripande målsättning är ett tryggt, trivsamt och bekymmersfritt boende med stabil avgiftsutveckling.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 817	1 664	1 664	1 664
Årets resultat, tkr	241	124	65	267
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-71	-25	-15	104
Soliditet (%)	69	69	68	68
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	819	760	751	751
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	99	-	-	-
Energikostnad el, värme, VA, kr/kvm	189	-	-	-
Skuldsättning, kr/kvm	6 229	6 380	6 523	6 655
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	6 229	6 380	6 523	6 655
Räntekänslighet %	8	-	-	-
Sparande, kr/kvm	212	-	-	-
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	-	29 177	41 489	-

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Nyckeltalen beräknas på bostadsytan som är 2 217 kvm. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. I årsavgiften ingår inte hushållsel. Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med en procent. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är fem):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Förändring i eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	30 644 400	622 200	857 901	-715 355	124 302
Disposition enligt stämmobeslut				124 302	-124 302
Från fond för yttre underhåll			-38 225	38 225	
Till fond för yttre underhåll			350 000	-350 000	
Årets resultat					241 248
Vid årets slut	30 644 400	622 200	1 169 676	-902 828	241 248

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	241 248	124 302
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	38 225	240 223
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-350 000	-390 000
Resultat efter disposition av underhåll	-70 527	-25 475

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-902 828
Årets resultat	241 248
Balanseras i ny räkning	-661 580

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 816 740	1 684 787
Övriga rörelseintäkter	2	9 785	-
Summa rörelseintäkter		1 826 525	1 684 787
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-915 474	-1 072 945
Övriga externa kostnader	4	-94 270	-90 922
Personalkostnader och arvoden	5	-32 271	-30 268
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-197 220	-197 220
Summa rörelsekostnader		-1 239 235	-1 391 355
Rörelseresultat		587 290	293 432
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 262	2 797
Räntekostnader och liknande resultatposter		-370 305	-171 927
Summa finansiella poster		-346 043	-169 130
Resultat efter finansiella poster		241 247	124 302
Resultat före skatt		241 247	124 302
Årets resultat		241 248	124 302

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Byggnader och mark		44 477 939	44 675 158
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		44 477 939	44 675 158
Summa anläggningstillgångar		44 477 939	44 675 158
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		6 515	-
Övriga fordringar		25 710	20 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 299	29 833
Summa kortfristiga fordringar		66 524	49 986
Kassa och bank	7	1 464 561	1 204 911
Summa omsättningstillgångar		1 531 085	1 254 897
SUMMA TILLGÅNGAR		46 009 024	45 930 055

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		31 266 600	31 266 600
Fond för yttre underhåll		1 169 676	857 901
Summa bundet eget kapital		32 436 276	32 124 501
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-902 828	-715 354
Årets resultat		241 248	124 302
Summa fritt eget kapital		-661 580	-591 052
Summa eget kapital		31 774 696	31 533 449
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	6 575 000	5 435 000
Summa långfristiga skulder		6 575 000	5 435 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 234 500	8 709 500
Leverantörsskulder		192 883	90 429
Aktuella skatteskulder		18 584	13 153
Övriga skulder		13 896	13 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		199 465	134 916
Summa kortfristiga skulder		7 659 328	8 961 606
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 009 024	45 930 055

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	241 248	124 302
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	197 220	197 220
	<u>438 468</u>	<u>321 522</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	438 468	321 522
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-16 538	-2 232
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	172 720	-39 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten	594 650	279 345
Investeringsverksamheten	<u>-</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-335 000	-317 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-335 000	-317 000
Årets kassaflöde	259 650	-37 655
Likvida medel vid årets början	1 204 911	1 242 566
Likvida medel vid årets slut	1 464 561	1 204 911

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
-Byggnader	Rak	120 år
-Inventarier	Rak	5 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 816 740	1 684 787
Summa	1 816 740	1 684 787

I årsavgiften ingår värme och vatten samt TV-avgift.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övriga intäkter	9 785	-
Summa	9 785	-

Övriga intäkter avser utbetalning av elstöd från Skatteverket med 6 692 kr samt återbäring
Länsförsäkringar med 3 093 kr.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Energi	22 583	347 133
Uppvärmning	303 507	-
Vatten	93 230	79 672
Renhållning	77 967	59 095
Fastighetsservice	90 783	78 979
Försäkring	29 833	27 621
Kommunikation	15 041	13 754
Löpande underhåll, se specifikation	32 291	38 940
Planerat underhåll	38 225	240 223
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	212 014	187 528
Summa	915 474	1 072 945

Från och med årets bokslut bokas el och värmekostnader var för sig. År 2022 ingår både el och fjärrvärme i posten energi.

I fastighetsservice ingår även snö- och halkbekämpning.

I posten fastighetsavgift 2023 ingår 7 700 kr som avser föregående år.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningskostnader	83 723	81 129
Juridiska kostnader	10 547	-
Medlemsverksamhet	-	9 793
Summa	94 270	90 922

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode	26 250	23 800
Sociala avgifter	6 021	6 468
Summa	32 271	30 268

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret och föregående år.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	23 666 344	23 666 344
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	23 666 344	23 666 344
Ingående ackumulerad avskrivningar	-1 774 977	-1 577 757
Årets avskrivningar	-197 219	-197 220
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 972 196	-1 774 977
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	22 783 791	22 783 791
Utgående redovisat värde byggnader och mark	44 477 939	44 675 158

Föreningen skriver av byggnaden enligt en 120-årig rak avskrivningsplan (K2).

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	26 406 000	19 560 000	45 966 000
Summa	26 406 000	19 560 000	45 966 000

Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 840	5 840
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 840	5 840
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 840	-5 840
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 840	-5 840
Utgående redovisat värde	-	-

Not 7 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	1 464 561	1 204 911
Summa	1 464 561	1 204 911

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	4,26%	2027-06-30	2027-06-30	4 520 000	4 600 000
Stadshypotek	3,53%	2026-06-30	2026-06-30	2 135 000	2 135 000
Stadshypotek	4,59%	2024-06-30	2024-06-30	3 854 500	3 949 500
Stadshypotek	0,69%	2024-06-30	2024-06-30	3 300 000	3 460 000
Summa				13 809 500	14 144 500
Avgår kortfristig del				-7 234 500	-8 709 500
Varav långfristig del				6 575 000	5 435 000

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 12 164 500 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	18 953 000	18 953 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter	18 953 000	18 953 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter

Rolf Arvidsson

Jan Pettersson

Viktor Bergström

Bo Stoltz

Lars Johnsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift.

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557512451490

Dokument

870 Höskrindan 5 ÅR 2023 digital sign.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2024-03-08 12:25:07 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-03-18 18:55:49 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Rolf Arvidsson (RA)

rolf.arvidsson.ra@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROLF ARVIDSSON"

Signerade 2024-03-09 00:08:36 CET (+0100)

Bo Stoltz (BS)

teca.bostoltz@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO STOLTZ"

Signerade 2024-03-09 08:36:45 CET (+0100)

Jan Pettersson (JP)

jan.pettersson16@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Anders Pettersson"

Signerade 2024-03-08 13:15:59 CET (+0100)

Lars Johnsson (LJ)

johnsson_lared@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Gunnar Johnsson"

Signerade 2024-03-14 12:55:33 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557512451490

Viktor Bergström (VB)
viktor.l.m.persson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VIKTOR LEIF MICKAEL BERGSTRÖM"
Signerade 2024-03-18 10:18:13 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)
afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2024-03-18 18:55:49 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Höskrandan 5 i Laröd, org.nr. 769616-9270

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Höskrandan 5 i Laröd för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Höskrindan 5 i Laröd för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

AFRODITA DORINA CRISTEA

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19690709xxxx

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-03-18 17:55:13 UTC



Penneo dokumentnyckel: CUVQX-M3FMX-47AIC-02ZNO-VMSN2-BF71T

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

ORDLISTA

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 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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 står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne