



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Lejonet i Falkenberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Lejonet i Falkenberg

Org.nr 749000-0556

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01--2024-12-31

Årsredovisningen upprättas i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Falkenberg.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1958 på fastigheterna Apotekaren 3 och Apotekaren 4 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheterna finns 2 st bostadshus med 2 st uppgångar med adresserna Köpmansgatan 4 och 6 i Falkenberg.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Halland. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	11	st	1	rok	352,5	m ²
		12	st	2	rok	677	m ²
		12	st	3	rok	861	m ²
		9	st	4	rok	795	m ²
		3	st	5	rok	300	m ²
		47	st			2 985,5	m ²
Lokaler	Bostadsrätt	4	st			411,5	m ²
	Hysesrätt	9	st			862	m ²
	Garage	11	st				
	P-platser	18	st				
		40	st			1 273	m ²
Totalt		87	st			4 259	m ²



Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Fönsterbyte och takomläggning
- Stamreovering
- Utbyggnad och inglasning av balkonger
- Renovering av hissar
- Byte av belysning i allmänna utrymmen till ledbelysning
- Byte av tvättmaskin
- Ombyggnad av lokal till gym och samlingsrum
- Installation av nya lgh dörrar
- Byte av fläkt i torkrum
- OVK besiktning är genomförd
- Skrapning och målningsarbete av garagedörr

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Reparationer har genomförts i normal omfattning under året.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder.

- Byte av värmeväxlare
- Installation av solceller

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2024-04-19 och föreningens 50- åriga underhållsplanen uppdateras årligen. I budgeten för 2024 har avsatts 117 000 kr till framtida underhåll.

Ekonomi

Årsavgifterna och hyrorna höjdes med 3 % från och med 2024-01-01.

Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2025 har man beslutat att höja avgifterna samt hyrorna med 6 % från och med 2025-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 981 550 kr. Under året har föreningen amorterat 296 200 kr. Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Teknisk förvaltning, HSB
- Fastighetsförsäkring LF
- Telia Internet
- Låsjour och brandskydd i garage, Securitas
- Upplåtelseavtal för sändarmaster på taket, HI3G Access AB
- RC-hiss, avtal hisservice
- Lokalvård Roys

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 19 medlemmar.

Vid årets början hade föreningen 62 medlemmar, vid årets slut hade föreningen 63 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett (9 st under föregående år).

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Roger Strandberg	ledamot, ordförande
Kristin Johansson	ledamot, vice ordförande
Elise Andersson	ledamot, sekreterare
Krister Johansson	ledamot
Tomas Karlsson	ledamot
Margaretha Abrahamzon	ledamot
Erika Nilsson	ledamot
Jonas Svensson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Roger Strandberg, Erica Nilsson, Tomas Karlsson och Elise Andersson. Margaretha har valt att avgå från styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Roger Strandberg, Kristin Johansson och Krister Johansson, två i förening.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Roger Strandberg med Krister Johansson som suppleant.

Vicevärd har varit HSB Förvaltning.

Revisor har varit Barbro Rasmussen, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Knud Rasmussen, sammankallande, och Gunnar Stenbäck.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettomsättn, Tkr	3 142	3 364	3 242	3 319	3 148
Res. efter fin. poster, tkr	286	750	701	920	508
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	644	626			
Skuldsättning kr/kvm	2 578	2 648			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 233	3 320			
Sparande per kvm	146	268			
Räntekänslighet, %	5,0	5,3			
Energikostnad per kvm	211	202			
Årsavgiftens andel i % av totala rörelseintäkter	70	63			

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	248 785	595 415	2 180 070	2 768 257	749 680
Resultatdisp. enl stämmobeslut				749 680	-749 680
Avs. enl plan yttre fond			114 000	-114 000	
Ianspråkt. yttre fond			-59 910	59 910	
Årets resultat					286 301
Belopp vid årets slut	248 785	595 415	2 234 160	3 463 847	286 301

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 463 847
Årets resultat	286 301
	<u>3 750 147</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	3 750 147
	<u>3 750 147</u>

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 141 793	3 363 870
Summa rörelsens intäkter		3 141 793	3 363 870
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 996 508	-1 810 352
Periodiskt underhåll	Not 3	-59 910	-53 908
Övriga externa kostnader	Not 4	-35 495	-33 300
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-110 346	-96 963
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-336 054	-336 054
Summa rörelsens kostnader		-2 538 313	-2 330 577
Rörelseresultat		603 480	1 033 293
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80 316	41 040
Räntekostnader och liknande resultatposter		-397 496	-324 653
Summa finansiella poster		-317 180	-283 613
Resultat efter finansiella poster		286 301	749 680
Årets resultat		286 301	749 680
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		286 301	749 680
Reservering till fond för yttre underhåll		-114 000	-104 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		59 910	53 908
Resultat efter fondförändring		232 211	699 588

Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	Not 12	Not 7	13 615 245	13 951 299
Mark			206 000	206 000
			<u>13 821 245</u>	<u>14 157 299</u>
Finansiella anläggningstillgångar				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	520 000	520 000
			<u>520 000</u>	<u>520 000</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>14 341 245</u>	<u>14 677 299</u>
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			14 549	7 413
Avräkningskonto HSB Göta			3 195 018	2 883 132
Övriga fordringar		Not 9	19 537	48 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	123 969	86 304
			<u>3 353 073</u>	<u>3 025 059</u>
Kortfristiga placeringar				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 11	800 000	800 000
Summa omsättningstillgångar			<u>4 153 073</u>	<u>3 825 059</u>
Summa tillgångar			<u>18 494 318</u>	<u>18 502 358</u>

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		248 785	248 785
Upplåtelseavgifter		595 415	595 415
Fond för yttre underhåll		2 234 160	2 180 070
		<u>3 078 360</u>	<u>3 024 270</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 463 847	2 768 257
Årets resultat		286 301	749 680
		<u>3 750 147</u>	<u>3 517 937</u>
Summa eget kapital		<u>6 828 507</u>	<u>6 542 207</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	9 539 100	9 735 300
		<u>9 539 100</u>	<u>9 735 300</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	1 442 450	1 542 450
Leverantörsskulder		86 712	129 695
Skatteskulder		13 854	15 753
Fond för inre underhåll		84 351	84 351
Övriga skulder	Not 13	81 116	63 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	418 228	388 810
		<u>2 126 711</u>	<u>2 224 852</u>
Summa skulder		<u>11 665 811</u>	<u>11 960 152</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>18 494 318</u>	<u>18 502 358</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	286 301	749 680
Avskrivningar	336 054	336 054
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	622 355	1 085 734
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 128	-39 181
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 859	13 940
Kassaflöde från löpande verksamhet	608 086	1 060 492
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-296 200	-296 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-296 200	-296 200
Årets kassaflöde	311 886	764 292
Likvida medel vid årets början *)	3 683 132	2 918 840
Likvida medel vid årets slut *)	3 995 018	3 683 132

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

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Redovisnings- och värderingsprinciper		
Allmänna upplysningar		
Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).		
Intäktsredovisning		
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).		
Materiella anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.		
Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.		
Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.		
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.		
Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%	
Byggnader	1,3	
Ombyggnader	4,0	
Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.		
Fordringar		
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.		
Skulder		
Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.		
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.		
Fond för yttre underhåll		
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.		
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet.		
För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.		
Inkomstskatt		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.		
Eventualförpliktelser		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
Uppskattningar och bedömningar			
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	1 875 453	1 825 236
	Årsavgifter, lokaler	312 480	300 720
	Hyror	997 394	1 022 160
	Övriga intäkter	189 986	240 150
	Bruttoomsättning	3 375 313	3 388 266
	Avgiftsbortfall	-17 172	-16 848
	Hyresbortfall	-216 348	-7 548
		3 141 793	3 363 870
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	191 004	171 143
	Reparationer	152 523	158 995
	El	145 334	139 516
	Uppvärmning	638 223	536 967
	Vatten	201 213	184 869
	Sophämtning	99 726	84 134
	Kabel-TV, internet	123 632	123 757
	Övriga avgifter	44 884	44 112
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	161 010	159 083
	Förvaltningsarvoden	151 520	143 575
	Övriga driftskostnader	87 440	64 202
		1 996 508	1 810 352
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	59 910	53 908
		59 910	53 908
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	13 195	11 000
	Medlemsavgifter	22 300	22 300
		35 495	33 300
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	56 180	60 806
	Revisorsarvode	5 000	0
	Löner och andra ersättningar	11 400	8 900
	Sociala kostnader	21 566	19 857
		94 146	89 563
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	16 200	7 400
		16 200	7 400
	Totalt	110 346	96 963
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	336 054	336 054
		336 054	336 054

Noter	2024-12-31	2023-12-31			
Not 7 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1969				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	24 630 645	24 630 645			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 630 645	24 630 645			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 679 346	-10 343 292			
Årets avskrivningar	-336 054	-336 054			
Utgående avskrivningar	-11 015 400	-10 679 346			
Utgående bokfört värde	13 615 245	13 951 299			
Taxeringsvärde för Apotekaren 3 m fl					
Byggnad - bostäder	30 000 000	30 000 000			
Byggnad - lokaler	6 200 000	6 200 000			
	36 200 000	36 200 000			
Mark - bostäder	13 600 000	13 600 000			
Mark - lokaler	2 240 000	2 240 000			
	15 840 000	15 840 000			
Taxeringsvärde totalt	52 040 000	52 040 000			
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	520 000	520 000			
Not 9 Övriga fordringar					
Skattekonto	19 537	48 210			
	19 537	48 210			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123 969	86 304			
	123 969	86 304			
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2025-03-04	2025-06-04	3 mån	2,90%	800 000
					800 000
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SBAB	19011909	3,44%	2025-04-30	1 246 250	1 246 250
SBAB	23282631	3,21%	2027-07-09	2 304 050	26 200
SBAB	23325098	3,21%	2027-07-09	3 543 750	0
SBAB	31032199	4,01%	2028-05-19	3 887 500	170 000
				10 981 550	1 442 450
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 539 100
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld				1 442 450	1 542 450
Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristiga skulder tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 296 000 kr		
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	16 691 500	16 691 500
Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	2 010	1 170
Arbetsgivaravgifter	2 105	928
Mervärdesskatt	9 915	18 565
Övriga kortfristiga skulder	67 086	43 130
	81 116	63 793
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	27 165	21 225
Övriga upplupna kostnader	120 431	118 352
Förutbetalda hyror och avgifter	270 632	249 233
	418 228	388 810

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Falkenberg

.....
Tomas Karlsson.....
Elise Andersson.....
Erika Nilsson.....
Jonas Svensson.....
Krister Johansson.....
Kristin Johansson.....
Margareta Abrahamzon.....
Roger Strandberg**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**.....
Barbro Rasmusen
Av föreningen vald revisor.....
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lejonet i Falkenberg, org.nr. 749000-0556

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lejonet i Falkenberg för räkenskapsåret 2024. 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 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lejonet i Falkenberg för räkenskapsåret 2024 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.

Falkenberg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Barbro Rasmussen
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Lejonet i Falkenberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROGER STRANDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 12:15:10



KRISTER JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 17:23:16



ELISE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 14:13:14



MARGARETA ABRAHAMZON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 12:16:29



ERIKA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 13:28:33



KRISTIN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 13:34:12



TOMAS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 13:16:47



JONAS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 14:23:19



BARBRO RASMUSSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 13:46:51



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 15:46:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Lejonet i Falkenberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BARBRO RASMUSSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 12:48:48



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 15:46:50



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.