



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Stugan i Falkenberg

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Stugan i Falkenberg

Org.nr 749000–0531

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01--2024-12-31,

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 1954 på fastigheterna Tullstugan 11 och Tullstugan 12 som föreningen innehar med äganderätt. Byggnaderna totalrenoverades 1995. Fastighetens adress är Fabriksgatan 5, 7, 9 samt Holgersgatan 6 A-B i Falkenberg.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Halland. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	10	st	1	rok	370,5	m ²
		18	st	2	rok	1 104,5	m ²
		6	st	3	rok	454	m ²
		3	st	4	rok	320	m ²
		37	st			2 249,0	m ²
Garage	Hysesrätt	8	st			120	m ²



Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av radiatorventiler och termostater
- Byte av elcentral
- Nytt låssystem på samtliga dörrar och garageportar
- Inplåtning av skorsten
- Modernisering av hiss på Fabriksgatan 5
- Rensning av hänggrännor
- Målning av plåtdetaljer tak

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Hissrenovering i 7:an
- Åtgärdat problem med ventilationsaggregat 6 B

Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året och underhållsplanen uppdateras årligen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte av dörrpartier i 9:an
- Hissrenovering i 9:an
- Målning av tak

I budgeten för 2025 har avsatts 283 000 kr till framtida underhåll.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 2 % fr o m 2024-01-01. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna fr o m 2025-01-01 med 4%.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 174 755 kr. Under året har föreningen amorterat 105 600 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
- Tekniskt avtal, HSB
- Fastighetsförsäkring, LF
- Telia internet

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19. På stämman deltog 12 medlemmar och föreningsvald revisor.

I början av året hade föreningen 50 st medlemmar. Vid årets slut uppgick medlemsantalet till 48 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit bonus från HSB Göta.

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Tomas Gustavsson	ledamot, ordförande
Kevin Albin	ledamot, vice ordförande, sekreterare
Lennart Johansson	ledamot
Leif Bengtsson	ledamot
Ingela Andersson	ledamot, områdesvärd, studie- och fritidsorganisatör
Jonas Svensson	ledamot, utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Lennart Johansson.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Tomas Gustavsson och Kevin Albin tillsammans.

Vicevärd har varit HSB Förvaltning AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Förvaltning AB.

Revisor har varit Carina Nobelius samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant till HSB Götas distriktsstämma har varit vakant.
Valberedning har varit Kevin Albin sammankallande samt Ingela Andersson.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettomsättn, tkr	2 185	2 161	2 152	2 152	2 139
Resultat efter finansiella poster, tkr	411	336	337	249	318
Årsavgift per kvm	938	831			
upplåten med bostadsrätt					
Skuldsättning kr/kvm	918	963			
Skuldsättning per kvm	967	1 014			
upplåten med bostadsrätt					
Sparande per kvm	260	205			
Räntekänslighet	1,0	1,1			
Energikostnad per kvm	281	244			
Årsavgiftens andel i % av total rörelseintäkt	97	96			

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	60 650	0	2 562 512	3 185 290	335 617
Överföring till balanserat resultat				335 617	-335 617
Ianspråkt. yttre fond			-52 360	52 360	
Avsättning underhåll			305 000	-305 000	
Årets resultat					410 949
Belopp vid årets slut	60 650	0	2 815 152	3 268 267	410 949

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	3 268 267
Årets resultat	410 949
	<u>3 679 216</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	3 679 216
	<u>3 679 216</u>

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 815 152 kr.

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 184 574	2 160 563
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 184 574	2 160 563
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 268 453	-1 345 594
Underhåll enligt plan	Not 4	-52 360	-48 472
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 536	-141 545
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-100 726	-71 704
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-153 071	-153 071
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 710 146	-1 760 386
RÖRELSERESULTAT		474 429	400 177
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		15 943	11 570
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 423	-76 130
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-63 480	-64 560
ÅRETS RESULTAT		410 949	335 617
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		410 949	335 617
Reservering till fond för yttre underhåll		-305 000	-266 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		52 360	48 472
Överföring till balanserat resultat		158 309	118 089

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	7 094 942	7 248 013
Pågående nyanläggningar	Not 9	987 000	525 750
Summa materiella anläggningstillgångar		8 081 942	7 773 763
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		8 121 942	7 813 763
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 433	0
Avräkningskonto HSB		994 786	973 877
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	64 761	64 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	136 052	107 562
Summa kortfristiga fordringar		1 197 032	1 145 803
Summa omsättningstillgångar		1 197 032	1 145 803
SUMMA TILLGÅNGAR		9 318 974	8 959 566

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

60 650

60 650

Fond för yttre underhåll

2 815 152

2 562 512

Summa bundet eget kapital**2 875 802****2 623 162**

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 268 267

3 185 290

Årets resultat

410 949

335 617

Summa fritt eget kapital**3 679 216****3 520 907****Summa eget kapital****6 555 018****6 144 069**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

1 773 358

1 632 879

Summa långfristiga skulder**1 773 358****1 632 879**

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

401 397

647 476

Medlemmarnas inre fond

Not 14

69 708

69 708

Leverantörsskulder

187 991

155 202

Aktuell skatteskuld

Not 15

3 629

7 227

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

9 933

26 484

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

317 941

276 521

Summa kortfristiga skulder**990 599****1 182 618****Summa skulder****2 763 957****2 815 497****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****9 318 974****8 959 566**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	410 949	335 617
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	153 071	153 071
	564 020	488 688
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 320	-26 848
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	54 390	-20 798
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	588 090	441 043
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-461 250	-525 750
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-461 250	-525 750
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-105 600	-105 582
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-105 600	-105 582
ÅRETS KASSAFLÖDE	20 909	-190 289
Likvida medel vid årets början	973 877	1 164 166
Likvida medel vid årets slut	994 786	973 877

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

1%

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

1 407 tkr

Förändring jämfört med föregående år

1 407 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 109 672	2 068 296
Hysesintäkt garage och bilplatser	50 100	49 200
Hysesintäkt övrigt	3 000	3 000
Övriga intäkter i verksamheten	0	125
Intäkt andrahandsupplåtelse	956	1 752
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	12 896	2 804
Övriga primära intäkter och ersättningar	7 950	35 386
	2 184 574	2 160 563
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-85 532	-257 387
El	-69 734	-76 537
Uppvärmning	-461 077	-435 384
Vatten	-134 964	-126 448
Renhållning	-52 289	-53 305
Bevakningskostnader	-8 400	-7 898
TV, bredband, iptelefoni	-97 432	-97 859
Förvaltningskostnader	-241 363	-190 822
Försäkringar	-32 966	-32 399
Fastighetsskatt	-62 710	-60 608
Övriga driftskostnader	-21 986	-6 947
	-1 268 453	-1 345 594
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-52 360	-48 472
	-52 360	-48 472
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 750	-14 375
Övriga förvaltningskostnader	-105 186	-105 510
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-5 060
Medlemsavgifter HSB	-16 600	-16 600
	-135 536	-141 545
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-46 000	-53 925
Löner för anställda	-10 000	0
Övriga arvoden	-20 100	-6 000
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-21 626	-8 779
	-100 726	-71 704
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-153 071	-153 071
	-153 071	-153 071

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2094

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

15 390 623

15 390 623

Ingående anskaffningsvärde mark

135 000

135 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

15 525 623

15 525 623

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-8 277 610

-8 124 539

Årets avskrivningar byggnader

-153 071

-153 071

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-8 430 681

-8 277 610

Utgående redovisat värde

7 094 942

7 248 013

Redovisade värden byggnader

6 959 942

7 113 013

Redovisade värden mark

135 000

135 000

Fastighetsbeteckning: Tullstugan 11 & 12**Taxeringsvärde****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

23 600 000

10 000 000

33 600 000

33 600 000

Lokaler

240 000

0

240 000

240 000

23 840 000

10 000 000

33 840 000

33 840 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

10 677 000

10 677 000

Summa ställda säkerheter

10 677 000

10 677 000

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar

525 750

0

Årets Investering

461 250

525 750

Utgående värde pågående nyanläggningar

987 000

525 750

Pågående nyanläggningar avser hissar, slutföres under 2025.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

40 000

40 000

40 000

40 000

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

64 761

64 365

64 761

64 365

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

136 052

107 562

136 052

107 562

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**Låneinstitut****Räntefordringar****Räntesats****Konv.datum****Belopp****Nästa års
amortering**

Stadshypotek AB

4,42%

2025-09-30

338 049

338 049

Stadshypotek AB

4,44%

2026-09-30

731 184

8 124

Stadshypotek AB

3,97%

2028-03-30

563 646

5 964

Stadshypotek AB

3,03%

2028-10-30

541 876

49 260

2 174 755

401 397

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

1 773 358

Nästa års amortering av långfristig skuld

63 348

Lån som ska konverteras inom ett år

338 049

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

401 397

2024-12-31

2023-12-31

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,96%
Amorteringar inom 5 år beräknas uppgå till	528 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	1 646 755

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	69 708	0
Uttag	0	69 708
	69 708	69 708

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 629	7 227
	3 629	7 227

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	5 160	17 376
Arbetsgivaravgifter	3 070	7 208
Övriga kortfristiga skulder	1 703	1 900
	9 933	26 484

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	46 000	0
Upplupna sociala avgifter	15 000	0
Upplupna räntekostnader	4 293	4 624
Förutbetalda årsavgifter och hyror	163 648	184 025
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89 000	87 872
	317 941	276 521

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Ingela Andersson

Jonas Svensson

Kevin Albin

Thomas Gustavsson

Lennart Johansson

Leif Bengtsson

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

Revisor vald av föreningsstämman
Carina Nobelius

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stugan i Falkenberg, org.nr. 749000-0531

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stugan 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Stugan 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carina Nobelius
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

TOMAS GUSTAVSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 16:10:29



KEVIN ALBIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 19:20:35



INGELA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 16:23:16



JONAS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 15:46:10



LEIF ARNE LENNA BENGTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 10:37:16



LENNART JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 10:16:43



CARINA NOBELIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 11:19:49



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 13:24:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

CARINA NOBELIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 11:20:44



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 13:25:05



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.