



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Länsmansgården i Arlöv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Länsmansgården i Arlöv med säte i Burlöv org.nr. 746000-4919 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Burlöv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Arlöv 19:9	1956-12-15	1940

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	p-platser	0
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 252
4	lokaler (hyresrätt)	312
1	förråd	24
Totalt 41 objekt		1 588

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 15 st 2 rok, 1 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Aniko Borsicka	Ordförande	2019-06-23
Ingrid Holmberg	Ledamot	2019-06-03
Amra Hajdarevic	Ledamot	2018-06-24
Sonja Blagic	Ledamot	2018-06-24
Lazar Peric	Suppleant	2019-06-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Aniko Borsicka.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Amra Hajdarevic, Sonja Blagic och Aniko Borsicka.

Revisorer har varit: Milena Kolar valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Milenko Cvijetanovic vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar, varav 11 röstberättigade och 2 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

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

Senaste fastighetsbesiktning utfördes den 2024-10-08.

De senaste årens genomförda åtgärder

Det styrelsen under räkenskapsåret har genomfört enstaka underhållsarbete.

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

Föreningen planerar ett underhållsarbete avseende värmepumparna. Andra större underhållsarbeten kommer styrelsen fatta beslut om successivt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 33.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	345	308	299	293	337
Skuldsättning, kr/kvm	851	917	1 056	1 117	1 185
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 063	1 145	1 319	1 395	1 481
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	2
Energikostnad, kr/kvm	284	294	253	272	264
Årsavgifter, kr/kvm	1 040	1 031	1 006	975	963
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	77	75	80	80
Totala intäkter, kr/kvm	1 102	1 076	1 081	976	968
Nettoomsättning, tkr	1 701	1 667	1 610	1 523	1 506
Resultat efter finansiella poster, tkr	254	204	186	73	132
Soliditet, %	66	62	59	56	54

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

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	36 800	0	0	36 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 348 742	0	-108 139	1 240 603
S:a bundet eget kapital, kr	1 385 542	0	-108 139	1 277 403
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 463 933	204 465	108 139	1 776 538
Årets resultat, kr	204 465	-204 465	254 291	254 291
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 668 398	0	362 430	2 030 829
S:a eget kapital, kr	3 053 940	0	254 291	3 308 232

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 16 000 kr samt ianspråktagande skett med 124 139 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 668 399
Årets resultat, kr	254 292
Reservation till underhållsfond, kr	-16 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	124 139
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 030 830

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 030 830

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 700 618	1 667 397
Övriga intäkter	3	22 374	14 723
		1 722 992	1 682 120
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-131 360	-123 719
Planerat underhåll	5	-124 139	-127 431
Fastighetsavgift/skatt		-60 376	-60 376
Driftskostnader	6	-675 955	-664 274
Övriga kostnader	7	-125 724	-153 423
Personalkostnader	8	-156 856	-150 796
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-161 144	-161 144
		-1 435 554	-1 441 164
Rörelseresultat		287 438	240 957
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 892	1 316
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 038	-37 807
		-33 146	-36 491
Årets resultat		254 292	204 465

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	3 200 555	3 361 699
		3 200 555	3 361 699
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel HSB	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 201 055	3 362 199
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB Malmö		1 496 770	1 250 005
Övriga fordringar	11	34 486	27 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	41 629	40 812
		1 572 885	1 318 090
Kortfristiga placeringar			
Egna BR, lokal nr.13		250 000	250 000
		250 000	250 000
Summa omsättningstillgångar		1 822 885	1 568 090
SUMMA TILLGÅNGAR		5 023 940	4 930 289

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 800	36 800
Fond för yttre underhåll	13	1 240 603	1 348 742
		1 277 403	1 385 542
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 776 538	1 463 933
Årets resultat		254 292	204 465
		2 030 830	1 668 399
Summa eget kapital		3 308 232	3 053 940
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	1 227 573	1 330 861
Summa långfristiga skulder		1 227 573	1 330 861
Kortfristiga skulder			
Medlemmarnas reparationsfond/inre fond		47 509	47 509
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	103 288	103 288
Leverantörsskulder		78 462	155 054
Övriga skulder	17	25 355	24 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	233 521	215 216
Summa kortfristiga skulder		488 134	545 488
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 023 940	4 930 289

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

254 292

204 465

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

161 144

161 144

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****415 436****365 609****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-8 029

-20 638

Förändring av kortfristiga skulder

-57 354

95 487

Kassaflöde från den löpande verksamheten**350 053****440 458****Finansieringsverksamheten**

Upptagna/amortering av lån

-103 288

-212 545

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-103 288****-212 545****Årets kassaflöde****246 765****227 913****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 250 005

1 022 092

Likvida medel vid årets slut**1 496 770****1 250 005**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 37 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,01 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 152 922 kr (fg år 152 922kr).

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 243 776	1 233 249
Hysesintäkter	399 074	376 380
Bredbandsabonnemang	57 768	57 768
	1 700 618	1 667 397

I årsavgiften ingår värme, vatten och internetuppkoppling.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	22 374	3 605
El-bidrag	0	11 118
	22 374	14 723

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande underhåll av bostäder	13 500	12 863
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	8 856	7 319
Löpande underhåll tvättutrustning	1 460	3 800
Löpande underhåll av installationer	10 677	0
Löpande underhåll Va/sanitet	36 205	16 219
Löpande underhåll värme	7 890	619
Löpande underhåll el	0	9 793
Löpande underhåll av markytor	41 404	27 058
Löpande UH, övrigt	0	22 500
Reparation försäkringsärende	11 368	20 829
Löpande UH, lokaler	0	2 719
	131 360	123 719

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	11 712
Periodiskt underhåll värme	124 138	0
Planerat UH lokaler	0	62 500
Planerat uh va/sanitet	0	53 219
	124 138	127 431

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalsvård	94 708	78 236
El	41 251	42 703
Uppvärmning	284 473	303 164
Vatten	118 958	113 402
Sophämtning	50 218	40 576
Övriga avgifter	86 348	86 194
	675 956	664 275

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	69 602	71 940
Revisionsarvoden	15 875	11 500
Övriga kostnader	40 247	69 983
	125 724	153 423

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	76 200	74 298
Arvode - valberedning och suppleant	6 481	5 250
Arvode intern revisor	4 500	4 500
Ersättningar - lokalsvård	32 173	30 696
	119 354	114 744
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	37 502	36 052
	37 502	36 052
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	156 856	150 796

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 012 637	8 012 637
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 012 637	8 012 637
Ingående avskrivningar	-4 740 940	-4 579 796
Årets avskrivningar	-161 144	-161 144
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 902 084	-4 740 940
Mark	90 000	90 000
Utgående värde mark	90 000	90 000
Bokfört värde byggnader och mark	3 200 553	3 361 697
Taxeringsvärden byggnader	11 162 000	11 162 000
Taxeringsvärden mark	4 943 000	4 943 000
	16 105 000	16 105 000

Not 10 Uppllysningar om finansiella instrument

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar HSB	500	500
	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	33 504	26 291
Övriga fordringar	6 560	6 560
Betald preliminär F-Skatt	-5 578	-5 578
	34 486	27 273

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övr. förutb. kostnader - försäkring och kabel-TV	41 629	40 812
	41 629	40 812

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	1 348 742	1 407 173
Avsättning till yttre fond	16 000	69 000
Ianspråktagande av yttre fond	-124 139	-127 431
	1 240 603	1 348 742

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	3 103 000	3 103 000
	3 103 000	3 103 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

103 288 kr är planerad amortering för år 2025 och redovisas därför som kortfristigt. Lånen omsätts vid förfall år 2027 och 2028 (se not 16). Faktisk amortering under året för den totala skulden är 103 288 kr. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 814 421kr om fem år.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	103 288	103 288
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	1 227 573	1 330 861
	1 330 861	1 434 149

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek	1,570	2027-12-22	601 661	657 629
Swedbank Hypotek	3,290	2028-04-25	729 200	776 520
			1 330 861	1 434 149

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	12 384	11 927
Lagstadgade sociala avgifter	12 971	12 494
	25 355	24 421

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	4 277	4 557
Förutbetalda hyror och avgifter	132 221	144 098
Upplupen el	3 902	3 655
Upplupen värme	37 755	42 307
Upplupen sophämtning	773	0
Övriga upplupna kostnader och arvoden	25 585	20 599
Upplupen vatten	29 008	0
	233 521	215 216

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen

Aniko Borsicka

Amra Hajdarevic

Sonja Blagic

Ingrid Holmberg

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

Thaha Osman
av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB

Milena Kolar
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Länsmansgården i Arlöv, org.nr. 746000-4919

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Länsmansgården i Arlöv för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31. 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. Revisorenas 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 Länsmansgården i Arlöv för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 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.

Arlöv

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Milena Kolar
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANIKO BORSICKA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 10:12:05



INGRID HOLMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 10:35:18



AMRA HAJDAREVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 14:51:30



SONJA BLAGIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 08:53:49



MILENA KOLAR

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 17:12:18



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 22:46:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MILENA KOLAR

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 17:10:23



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 22:45:00



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.