



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Lustgården i Lilla Edet

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Lustgården i Lilla Edet med säte i Trollhättan org.nr. 716409-8605 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-08.

Föreningen har antagit 2011 års Normalstadgar, version 5 för HSB bostadsrättsföreningar.

Ett första beslut har tagits om att anta HSB Normalstadgar 2023 vid stämman 2023-06-13.

Energideklarationen är utförd och godkänd under år 2023. Nästa besiktning skall ske i närtid.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) utfördes och godkändes 2018. Nästa besiktning skall ske enligt fastställt intervall år 2024. Rensning av imkanaler gjordes senast år 2013.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lilla Edet kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Eden 25	1988-09-27	1988

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2615
Totalt 34 objekt		2615

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 2 rok, 8 st 3 rok, 5 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Daniel Lundqvist	Ordförande, Ledamot HSB NG
Stefan Carlson	Ledamot
Peter Ekström	Ledamot
Marie Hagman	Ledamot
Keränen Henry	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Lundqvist, Peter Ekström, Marie Hagman och Henry Keränen.

Revisorer har varit: Lennart Carlsson med Helene Ekström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Daniel Lundqvist (sammankallande), Peter Ekström, Keränen Henry samt Stefan Carlson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i samband med uppdatering av underhållsplanen.

Ekonomi:

Årsavgiften förändrades fr.o.m 2023-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +2,0% per 2024-01-01 är registrerad.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2024.

Efter en avsättning till yttre fond med 55 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fonden med 170 000 kr, så blir det ett beräknat resultat med 219 500 kr.

Nästa låneomsättning är först 2026-09-30.

Övergång till regelverket K3 kommer ske under 2024.

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

Påbyggnad av låssystem med ett passersystem

Utredningsarbeten av VA systemet och eventuella åtgärder

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	270	264	295	304
Skuldsättning, kr/kvm	4 824	4 912	5 000	5 088
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 824	4 912	5 000	5 088
Räntekänslighet, %	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	198	192	190	181
Årsavgifter, kr/kvm	812	800	800	800
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	97	98
Totala intäkter, kr/kvm	840	826	826	820
Nettoomsättning, tkr	2 196	2 160	2 161	2 145
Resultat efter finansiella poster, tkr	371	-168	468	543
Soliditet, %	43	41	41	40

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	3 020 012	0	0	3 020 012
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 513 452	0	218 012	5 731 464
S:a bundet eget kapital, kr	8 533 464	0	218 012	8 751 476
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	856 556	-168 194	-218 012	470 350
Årets resultat, kr	-168 194	168 194	370 744	370 744
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	688 362	0	152 732	841 094
S:a eget kapital, kr	9 221 826	0	370 744	9 592 570

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 275 000 kr samt ianspråktagande skett med 56 988 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	688 362
Årets resultat, kr	370 744
Reservation till underhållsfond, kr	-275 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	56 988
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	841 094

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	841 094

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

Årets resultat efter fondförändring är 152 732 kr

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 195 996	2 160 486
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 195 996	2 160 486
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 213 536	-1 655 962
Övriga externa kostnader	Not 4	-127 051	-119 895
Personalkostnader	Not 5	-103 323	-97 831
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-277 287	-277 287
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 721 198	-2 150 975
RÖRELSERESULTAT		474 798	9 511
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		86 393	16 331
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 448	-194 036
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-104 055	-177 705
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		370 744	-168 194
ÅRETS RESULTAT		370 744	-168 194

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	17 596 125	17 873 413
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>17 596 125</u>	<u>17 873 413</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 596 625</u>	<u>17 873 913</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	1 580 759	1 189 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	93 867	73 627
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 674 626</u>	<u>1 263 501</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	3 300 000	3 300 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>3 300 000</u>	<u>3 300 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 974 626</u>	<u>4 563 501</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 571 251</u>	<u>22 437 413</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 020 012	3 020 012
Fond för yttre underhåll	5 731 464	5 513 452
Summa bundet eget kapital	8 751 476	8 533 464
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	470 350	856 556
Årets resultat	370 744	-168 194
Summa fritt eget kapital	841 094	688 362
Summa eget kapital	9 592 570	9 221 827
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 12 385 584	12 615 584
Summa långfristiga skulder	12 385 584	12 615 584
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	230 000	230 000
Leverantörsskulder	0	50 880
Skatteskulder	4 992	5 519
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 12 661	8 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 345 444	305 232
Summa kortfristiga skulder	593 097	600 003
Summa skulder	12 978 681	13 215 587
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 571 251	22 437 413

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	474 798	9 511
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	277 287	277 287
	<u>752 086</u>	<u>286 798</u>
Erhållen ränta	86 393	16 331
Erlagd ränta	-190 448	-194 036
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>648 031</u>	<u>109 093</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 973	-10 242
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-6 906	79 448
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>621 152</u>	<u>178 299</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-230 000	-230 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-230 000</u>	<u>-230 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	391 152	-51 701
Likvida medel vid årets början	4 480 802	4 532 503
Likvida medel vid årets slut	<u>4 871 954</u>	<u>4 480 802</u>
	391 152	-51 701

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

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

Resterande avskrivningstid på byggnader: 61 år

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	7 135 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 124 648	2 093 196
Hysesintäkt garage och bilplatser	60 650	62 900
Övriga primära intäkter och ersättningar	10 698	4 390
	2 195 996	2 160 486
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-193 689	-138 396
El	-83 721	-91 033
Uppvärmning	-292 956	-278 849
Vatten	-141 605	-131 101
Renhållning	-55 027	-52 917
TV, bredband, iptelefoni	-82 522	-84 847
Serviceavtal	-6 479	-12 836
Förvaltningskostnader	-199 161	-189 207
Försäkringar	-45 702	-43 317
Fastighetsskatt	-54 436	-52 056
Periodiskt underhåll	-56 988	-580 135
Övriga driftskostnader	-1 250	-1 268
	-1 213 536	-1 655 962
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll tvättstugeutrustning	0	-158 746
Underhåll / låsbyte	0	-365 139
Underhåll staket	0	-56 250
Underhåll / LED belysning	-56 988	0
	-56 988	-580 135
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 000	-10 800
Övriga förvaltningskostnader	-95 709	-90 516
Medlemsavgifter HSB	-19 342	-18 579
	-127 051	-119 895
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-52 480	-48 300
Vicevärdsarvode	-24 999	-25 000
Revisionsarvode	-1 500	-1 500
Sociala avgifter	-24 344	-23 031
	-103 323	-97 831
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-277 287	-277 287
	-277 287	-277 287

2023-12-31

2022-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

21 670 300

21 670 300

Ingående anskaffningsvärde mark

704 700

704 700

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

22 375 000

22 375 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-4 501 587

-4 224 300

Årets avskrivningar byggnader

-277 287

-277 287

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-4 778 875

-4 501 587

Utgående redovisat värde

17 596 125

17 873 413

Redovisade värden byggnader

16 891 425

17 168 713

Redovisade värden mark

704 700

704 700

Fastighetsbeteckning: Eden 25

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1988	19 600 000	5 400 000	25 000 000	25 000 000
Lokaler		41 000	0	41 000	41 000
		19 641 000	5 400 000	25 041 000	25 041 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

20 014 000

20 014 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

20 014 000

20 014 000

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB

1 571 954

1 180 802

Skattekonto

8 805

9 072

1 580 759

1 189 874

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

93 867

73 627

93 867

73 627

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	3,60%	2024-04-01	3 300 000	3 300 000
			3 300 000	3 300 000

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,48%	2027-09-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	1,56%	2026-09-30	2 615 584	230 000
			12 615 584	230 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				12 385 584
Nästa års amortering av långfristig skuld				230 000
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				230 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,50%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				920 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				11 465 584

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Medlemmars inre fond	8 372	8 372
Övriga kortfristiga skulder	4 289	0
	12 661	8 372

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	31 468	32 066
Förutbetalda årsavgifter och hyror	187 398	186 104
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	126 578	87 062
	345 444	305 232

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Daniel Lundqvist.....
Stefan Carlson.....
Peter Ekström.....
Marie Hagman.....
Keränen Henry

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

Revisor vald av föreningsstämman
Helene EkströmBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lustgården i Lilla Edet, org.nr. 716409-8605

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lustgården i Lilla Edet för räkenskapsåret 2023. 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Bostadsrättsförening Lustgården i Lilla Edet för räkenskapsåret 2023 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. Revisor 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.

Lilla Edet

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Helene Ekström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Lustgården i Lilla Edet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIEL LUNDQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:23:11



PETER EKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 15:11:38



KERÄNEN HENRY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:58:56



STEFAN CARLSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 22:39:51



MARIE HAGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:17:30



HELENE EKSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 12:08:31



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 10:50:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Lustgården i Lilla Edet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HELENE EKSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 12:06:42



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 10:50:17



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.