



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Skogstorp iFalkenberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Skogstorp i Falkenberg

Org.nr 716408-0272

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1984 på fastigheten Skogstorp 16:30 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 5 st bostadshus med adresserna Gullregnsvägen 6 A-F, 8 A-F, 10 A-K, 12 A-H och 14 A-H i Falkenberg. Föreningen har sitt säte i Falkenbergs kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	19	st	2	rok	1 255	m²
		19	st	3	rok	1 559	m²
		38	st			2 814	m²
Garage	Hysesrätt	30	st				

Under de senaste åren har följande större underhållsåtgärder genomförts

- 2015, Dörr- och fönsterbyte
- 2016, Kulvertbyte
- 2017, Ny uteplats
- 2018, Bytt skadad panel, stolpar vindskydd vid entréer
- 2018, Radonmätning
- 2020, Målning av allt i fasader, takutsprång och entréer
- 2020, Montering av utkastare på samtliga stuprör
- 2020, Byte av spruckna takpannor och rensning av alla rännor på samtliga byggnader
- 2021, Renovering av balkonger, byte av räcken och målning av balkongplattan
- 2022, Installation av 4 stycken laddplatser för elbilar
- 2023, Omläggning av asfalterade ytor vid garage och parkering
- 2024, Nya garageportar
- 2024, Målning av grund på bostadshus och ekonomibyggnader
- 2024, Åtgärdat färgsläpp och missfärgningar på fasad



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Reparationer har under året utförts löpnade under året i normal omfattning. Stadenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen under året. Föreningen har en 50-årig underhållsplan som uppdateras årligen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande åtgärder:

- Omläggning av tak på bostadshus och ekonomibyggnader
- Installation av solceller
- Bättringsmålning av garagestolpar
- Målning av förstärkinginsjörn över fönster och dörrar

Ekonomi

Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 5,0 % från och med 2025-01-01, samt garagehyrorna med 10% fr o m 2025-01-01. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 749 923 kr. Under året har föreningen amorterat 413 288 kr. Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån.

Väsentliga avtal

- Administrativ förvaltning, HSB, inklusive momsredovisning
- Teknisk förvaltning, HSB
- TV, internet
- Fastighetsförsäkring, LF via Söderberg & Partner
- Opigo/Charge Node, fakturering av elförbrukning till elbilsladdning

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 22 medlemmar varav 18 var röstberättigade. Extra stämma hölls 2024-03-14 med anledning av, installation av solceller och införande av IMD.

Vid årets början hade föreningen 51 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 50 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett (föregående år 1 överlåtelse).

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Jan Thell	ledamot, ordförande
Joel Engelbrektsson	ledamot, vice ordförande samt sekreterare
Carina Binnberg	ledamot
Alexander Thorsson	ledamot
Ove Johansson (t.o.m. 2024-06-12)	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jan Thell och Alexander Thorsson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jan Thell, Carina Binnberg, Joel Engelbrektsson och Alexander Thorsson, två i förening.

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

Revisor har varit Christina Johansson med Iréne Gustavsson som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Till HSB Götas distriktsstämma valdes på stämman Jan Thell med Joel Engelbrektsson som suppleant.

Valberedning har varit Tore Nilsson, sammankallande, Celestina Wien och Joanna Alm.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettomsättn, Tkr	2 970	2 754	2 706	2 633	2 594
Resultat efter finansiella poster, tkr	597	369	711	390	-408
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	977	905			
Skuldsättning kr/kvm	3 465	3 612			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 465	3 612			
Sparande per kvm	356	385			
Räntekänslighet, %	3,5	4			
Energikostnad per kvm	254	180			
Årsavgiftens andel i % av totala rörelseintäkter	93	92			

Medlems-	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	792 999	0	3 330 778	1 882 653	369 180
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	369 180	-369 180
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			340 000	-340 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			- 10 424	10 424	
Årets resultat					597 183
Belopp vid årets utgång	792 999	0	3 660 354	1 922 257	597 183

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 922 257
Årets resultat	597 183
	<u>2 519 440</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	2 519 440
	<u>2 519 440</u>

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till k 3 660 354.

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

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 969 690	2 753 732
Summa rörelsens intäkter		2 969 690	2 753 732
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 431 718	-1 229 309
Periodiskt underhåll	Not 3	-10 424	-289 521
Övriga externa kostnader	Not 4	-30 150	-28 150
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-127 669	-96 653
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-394 210	-423 996
Summa rörelsens kostnader		-1 994 170	-2 067 629
Rörelseresultat		975 520	686 102
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		100 803	48 310
Räntekostnader och liknande resultatposter		-479 140	-365 232
Summa finansiella poster		-378 337	-316 922
Resultat efter finansiella poster		597 183	369 180
Årets resultat		597 183	369 180
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		597 183	369 180
Reservering till fond för yttre underhåll		-340 000	-300 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		10 424	289 521
Resultat efter fondförändring		267 607	358 701

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31	
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	Not 13	Not 7	13 151 946	13 014 318
Mark			173 000	173 000
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	337 877	0
			13 662 823	13 187 318
Finansiella anläggningstillgångar				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			500	500
Summa anläggningstillgångar			13 663 323	13 187 818
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			25 038	23 605
Avräkningskonto HSB Göta			1 613 671	3 296 815
Övriga fordringar		Not 10	69 284	66 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	151 009	107 817
			1 859 002	3 494 511
Kortfristiga placeringar				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 12	1 800 000	800 000
Summa omsättningstillgångar			3 659 002	4 294 511
Summa tillgångar			17 322 325	17 482 329

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		792 999	792 999
Fond för yttre underhåll		3 660 354	3 330 778
		<u>4 453 353</u>	<u>4 123 777</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 922 257	1 882 653
Årets resultat		597 183	369 180
		<u>2 519 440</u>	<u>2 251 833</u>
Summa eget kapital		<u>6 972 793</u>	<u>6 375 610</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 639 360	5 799 928
		<u>5 639 360</u>	<u>5 799 928</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	4 110 563	4 363 283
Leverantörsskulder		89 951	444 547
Skatteskulder		5 185	7 238
Fond för inre underhåll		115 894	109 350
Övriga skulder	Not 14	18 628	22 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	369 951	359 613
		<u>4 710 172</u>	<u>5 306 791</u>
Summa skulder		<u>10 349 532</u>	<u>11 106 719</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>17 322 325</u>	<u>17 482 329</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	597 183	369 180
Avskrivningar	394 210	423 996
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	991 393	793 176
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-47 635	-3 407
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-343 899	294 530
Kassaflöde från löpande verksamhet	599 859	1 084 300
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-869 715	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-869 715	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-413 288	-413 288
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-413 288	-413 288
Årets kassaflöde	-683 144	671 012
Likvida medel vid årets början *)	4 096 815	3 425 804
Likvida medel vid årets slut *)	3 413 671	4 096 815

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

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,8
Ombyggnader	2,8

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 9 367 196 kr (9 367 196 kr).

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
Uppskattningar och bedömningar			
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	2 750 016	2 546 268
	Hyror	91 134	79 642
	Övriga intäkter	138 536	137 817
	Bruttoomsättning	2 979 686	2 763 727
	Avsatt till inre fond	-9 996	-9 996
		2 969 690	2 753 732
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	179 128	174 400
	Reparationer	61 028	40 941
	El	540 609	363 173
	Vatten	173 718	143 630
	Sophämtning	82 575	80 633
	Kabel-TV, internet	106 243	103 556
	Övriga avgifter	52 168	76 951
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	71 710	70 152
	Förvaltningsarvoden	120 358	117 036
	Övriga driftskostnader	44 181	58 837
		1 431 718	1 229 309
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	10 424	289 521
		10 424	289 521
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	13 250	11 250
	Medlemsavgifter	16 900	16 900
		30 150	28 150
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	84 672	67 732
	Revisorsarvode	4 500	3 500
	Löner och andra ersättningar	4 974	3 844
	Sociala kostnader	24 518	19 300
		118 665	94 375
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	9 004	2 278
		9 004	2 278
	Totalt	127 669	96 653
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	394 210	423 996
		394 210	423 996

Noter	2024-12-31	2023-12-31			
Not 7 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1984				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	20 322 672	20 322 672			
Årets investeringar	531 838	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 854 510	20 322 672			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 308 354	-6 884 358			
Årets avskrivningar	-394 210	-423 996			
Utgående avskrivningar	-7 702 564	-7 308 354			
Utgående bokfört värde	13 151 946	13 014 318			
Taxeringsvärde för Skogstorp 16:30					
Byggnad - bostäder	28 000 000	28 000 000			
Byggnad - lokaler	302 000	302 000			
	28 302 000	28 302 000			
Mark - bostäder	11 000 000	11 000 000			
Mark - lokaler	675 000	675 000			
	11 675 000	11 675 000			
Taxeringsvärde totalt	39 977 000	39 977 000			
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott					
Årets investering	869 715	0			
Omfört till byggnad	-531 838	0			
Utgående anskaffningsvärde	337 877	0			
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 10 Övriga fordringar					
Skattekonto	69 284	66 274			
	69 284	66 274			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	151 009	107 817			
	151 009	107 817			
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-11-04	2025-02-04	3 mån	3,55%	800 000
HSB Göta ek för BOLAG	2024-10-04	2025-04-04	6 mån	3,40%	1 000 000
					1 800 000
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	837244	4,81%	2026-03-01	3 317 428	60 568
Stadshypotek AB	860737	3,90%	2025-03-01	3 949 995	3 949 995
Stadshypotek AB	897198	4,63%	2026-10-30	2 482 500	100 000
				9 749 923	4 110 563
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 639 360
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					7 683 483

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld	4 110 563	4 363 283
Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års Beräknade amortering.		
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 413 288 kr		
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	14 030 000	14 030 000
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	13 938	12 100
Arbetsgivaravgifter	10 133	9 775
Mervärdesskatt	-307	-263
Övriga kortfristiga skulder	-5 136	1 148
	18 628	22 760
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	38 775	50 452
Övriga upplupna kostnader	80 909	88 713
Förutbetalda hyror och avgifter	250 267	220 448
	369 951	359 613

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Falkenberg

.....
Alexander Thorsson

.....
Carina Binnberg

.....
Joel Engelbrektsson

.....
Jan Thell

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

.....
Christina Johansson
Av föreningen vald revisor

.....
Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Skogstorp i Falkenberg, org.nr. 716408-0272

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Skogstorp i Falkenberg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falkenberg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christina Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

JAN THELL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 22:31:52



JOEL ENGELBREKTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 12:52:32



CARINA BINNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 15:21:01



ALEXANDER THORSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 18:36:41



CHRISTINA JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 08:54:13



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 13:23:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

CHRISTINA JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 08:44:21



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 13:23:11



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.