



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
ARRENDATORNI FALKENBERG

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Arrendatorn i Falkenberg

Org nr 749000-0572

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. Föreningen har sitt säte i Falkenberg.

Föreningens fastigheter Lantarbetaren 1, Lantbrukaren 4 och Rättaren 4 i Falkenberg bebyggdes åren 1963-1964. Föreningen innehar marken med äganderätt.

På fastigheterna finns 7 st bostadshus med 8 uppgångar med adresserna: Jonsavägen 9 A-B, 12, 14, 16 och Ängsvägen 2, 4, 6.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	4	st	1	rok	166	m ²
		12	st	2	rok	720	m ²
		28	st	3	rok	2 240	m ²
		4	st	4	rok	396	m ²
		48	st			3 522	m ²
Garage	Hyresrätt	27	st			534	m ²

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- 2014, nya entrépartier.
- 2013, ny kulvert.
- 2012, nya yttertrappor.
- 2011, nya säkerhetsdörrar.
- 2011-16, byte till ny belysning i hela fastigheten, LED.
- 2016, nytt material till torpargrunden för ett bättre klimat samt nya garage och cykelförråd.
- 2017, ny värmekulvert, brandsyn av garage samt radonmätning i fastigheten.
- 2019, rörinfodring.
- 2020, byte elcentral.
- 2020, byte papptak Ängsvägen 4.
- 2021-23, byte av papptak.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Underhåll**

Reparationer har utförts i normal omfattning. Föreningen har under året bytt expansionskärl.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2024-07-18 av styrelsen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. I budgeten för 2025 har avsatts 105 000 kr till framtida underhåll.

Ekonomi

Föreningen höjde avgifterna med 5 % fr o m 2024-01-01.

Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 5 % fr o m 2025-01-01.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Teknisk förvaltning, HSB
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Internet, Telia

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-09. På stämman deltog 22 medlemmar.

Vid årets början hade föreningen 63 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 67 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 3 lägenhetsöverlåtelse skett (5 st under 2023).

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Sven-Olof Arnesson	ledamot, ordförande
Marie Gustafsson	ledamot, vice ordförande
Erika Frost	ledamot, sekreterare
Jacob Davidsson	ledamot
Madeleine Sollenius	ledamot
Jonas Svensson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sven-Olof Arnesson, Erika Frost och Madeleine Sollenius.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Sven-Olof Arnesson, Erika Frost, Marie Gustafsson och Madeleine Sollenius, två i förening.

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

Revisor har varit Ulla Linden vald av föreningen samt av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant till HSB Götas distriktsstämma har varit Sven-Olof Arnesson, med suppleant Marie Gustafsson.

Valberedning har varit Henrik Gustafsson, sammankallande, och Bert Eriksson.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 942	2 813	2 702	2 691	2 655
Res. efter finansiella poster, tkr	111	169	401	519	-433
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	806	768			
Skuldsättning kr/kvm	2 437	2 478			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 806	2 854			
Sparande per kvm	187	193			
Räntekänslighet, %	3,5	3,7			
Energikostnad per kvm	183	195			
Årsavgiftens andel i % av total rörelseintäkt	96	96			

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	422 665	0	503 398	1 895 581	169 334
Resultatdisposition				169 334	-169 334
Avsättning enl underhållsplan			101 000	-101 000	
Ianspråkt. underhållsfond			-211 590	211 590	
Årets resultat					110 520
Belopp vid årets slut	422 665	0	392 808	2 175 505	110 520

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 175 505
Årets resultat	110 520
	<u>2 286 025</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>2 286 025</u>
	2 286 025

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	2 942 176	2 812 759
Summa rörelsens intäkter		2 942 176	2 812 759
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 723 155	-1 683 695
Periodiskt underhåll	Not 3	-211 590	-179 397
Övriga externa kostnader	Not 4	-35 025	-30 900
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-110 242	-118 606
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-437 507	-437 507
Summa rörelsens kostnader		-2 517 519	-2 450 105
Rörelseresultat		424 657	362 654
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 945	12 777
Räntekostnader och liknande resultatposter		-335 082	-206 097
Summa finansiella poster		-314 137	-193 320
Resultat efter finansiella poster		110 520	169 334
Årets resultat		110 520	169 334
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		110 520	169 334
Reservering till fond för yttre underhåll		-101 000	-97 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		211 590	179 397
Resultat efter fondförändring		221 110	251 732

Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 10	Not 7	11 772 585	12 210 092
Mark			232 125	232 125
			<u>12 004 710</u>	<u>12 442 217</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>12 004 710</u>	<u>12 442 217</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			-1 123	5 307
Avräkningskonto HSB Göta			1 468 649	970 005
Övriga fordringar	Not 8		131 382	375 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9		194 166	156 619
			<u>1 793 074</u>	<u>1 507 590</u>
Summa omsättningstillgångar			<u>1 793 074</u>	<u>1 507 590</u>
Summa tillgångar			<u>13 797 784</u>	<u>13 949 807</u>

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	422 665	422 665
Fond för yttre underhåll	392 808	503 398
	<u>815 473</u>	<u>926 063</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 175 505	1 895 581
Årets resultat	110 520	169 334
	<u>2 286 025</u>	<u>2 064 915</u>
Summa eget kapital	<u>3 101 498</u>	<u>2 990 978</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 <u>0</u>	<u>1 761 904</u>
	0	1 761 904
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 9 882 698	8 289 590
Leverantörsskulder	204 742	354 603
Fond för inre underhåll	179 437	183 924
Övriga skulder	Not 12 47 423	63 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 <u>381 987</u>	<u>305 574</u>
	<u>10 696 287</u>	<u>9 196 925</u>
Summa skulder	<u>10 696 287</u>	<u>10 958 829</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>13 797 784</u>	<u>13 949 807</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	110 520	169 334
Avskrivningar	437 507	437 507
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	548 027	606 841
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	213 160	-88 364
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-93 747	161 964
Kassaflöde från löpande verksamhet	667 440	680 441
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-329 410
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-329 410
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-168 796	-143 796
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-168 796	-143 796
Årets kassaflöde	498 644	207 235
Likvida medel vid årets början *)	970 005	762 770
Likvida medel vid årets slut *)	1 468 649	970 005

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

Noter

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	%
Ombyggnader	0,6
	2,5-3

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Eventualförpliktelser

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

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
Uppskattningar och bedömningar			
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	2 838 576	2 703 312
	Hyror	90 312	90 435
	Övriga intäkter	13 288	19 012
		2 942 176	2 812 759
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokaltvård	387 431	373 126
	Reparationer	76 094	93 178
	El	61 600	54 482
	Uppvärmning	482 863	429 729
	Vatten	195 991	201 079
	Sophämtning	53 075	77 190
	Kabel-TV, internet	155 916	138 380
	Övriga avgifter	48 427	47 594
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	91 060	89 092
	Förvaltningsarvoden	143 011	139 065
	Övriga driftskostnader	27 686	40 782
		1 723 155	1 683 695
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	211 590	179 397
		211 590	179 397
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	15 125	11 000
	Medlemsavgifter	19 900	19 900
		35 025	30 900
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	75 427	74 000
	Löner och andra ersättningar	14 310	23 500
	Sociala kostnader	20 505	21 106
		110 242	118 606
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	437 507	437 507
		437 507	437 507

Noter		2024-12-31	2023-12-31		
Not 7 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Värdeår enligt taxeringsbeslut		1963			
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader		20 599 316	18 383 080		
Årets investeringar		0	2 216 236		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		20 599 316	20 599 316		
Ingående ackumulerade avskrivningar		-8 389 224	-7 951 717		
Årets avskrivningar		-437 507	-437 507		
Utgående avskrivningar		-8 826 731	-8 389 224		
Utgående bokfört värde		11 772 585	12 210 092		
Taxeringsvärde förLantarbetaren 1, Lantbrukaren 4, Rättaren 4					
Byggnad - bostäder		35 000 000	35 000 000		
Byggnad - lokaler		405 000	405 000		
		35 405 000	35 405 000		
Mark - bostäder		16 400 000	16 400 000		
Mark - lokaler		877 000	877 000		
		17 277 000	17 277 000		
Taxeringsvärde totalt		52 682 000	52 682 000		
Not 8 Övriga fordringar					
Skattefordran		55 537	57 505		
Skattekonto		75 845	318 154		
		131 382	375 659		
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		194 166	156 619		
		194 166	156 619		
Not 10 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	221818	1,27%	2025-12-30	1 761 904	1 761 904
Stadshypotek AB	231120	3,78%	2025-01-30	5 670 000	5 670 000
Stadshypotek AB	231628	4,15%	2025-02-02	2 450 794	2 450 794
				9 882 698	9 882 698
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 000 000
Not 11 Kortfristig del av långfristig skuld				9 882 698	8 289 590
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 amorteringar.					
Årets amortering uppgick till 168 796 kr.					
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 168 796 kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				10 762 000	10 762 000

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 12 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	26 918	29 099
Arbetsgivaravgifter	20 505	21 106
	47 423	63 234
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	60 583	39 800
Övriga upplupna kostnader	89 473	16 966
Förutbetalda hyror och avgifter	231 931	248 808
	381 987	305 574

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Falkenberg

..... Erika Frost	 Jacob Davidsson	 Sven-Olof Arnesson
..... Jonas Svensson	 Madeleine Sollenius	 Marie Gustafsson

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

..... Ulla Linden Av föreningen vald revisor	 BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
--	---

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Arrendatorn i Falkenberg, org.nr. 749000-0572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Arrendatorn i Falkenberg 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulla Linden
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING ARRENDATORNI FALKENBERG signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SVEN-OLOF ARNESSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 10:45:02



MARIE GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 10:43:41



ERIKA FROST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 11:27:28



JACOB DAVIDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 19:00:13



MADELEINE SOLLENIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 18:06:16



JONAS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 08:41:33



ULLA LINDÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 18:52:23



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 16:49:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING ARRENDATORNI FALKENBERG signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULLA LINDÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 18:53:18



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 16:49:25



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.