



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Aronsliljan i Eslöv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Aronsliljan i Eslöv med säte i ESLÖV org.nr. 716407-4085 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eslöv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Aronsliljan 1	1988-01-01	1988

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 754
Totalt 18 objekt		1 754

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Jan-Åke Larsson	Ordförande	
Kent Andersson	Ledamot	
Peter Klintesten	Ledamot	
Dorde Ljiljak	Ledamot	
André Mathiasson	Ledamot/avgått	2023-10-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Klintesten och Kent Andersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Jan-Åke Larsson och Peter Klintesten , två i förening.

Revisorer har varit: Mikael Gantell med Rose-Marie Svalner som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ingrid Andersson och Helen Larsson (sammankallande), valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Föreningsstämma 20230522 med enhälligt antagande av nya normalstadgar, första beslutet.

Extra föreningsstämma 20230812 med enhälligt antagande av nya normalstadgar, andra beslutet.

Fixardag 20230812 med efterföljande knytkalas i kvarterslokalen.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Måleriarbete fönster och dörrar utvändigt
2023	Underhåll av takskägg och plåtarbeten
2023	Byte varmvattenberedare 5 F

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2025	Enligt underhållsplan, byte av takfläktar

Upplysningar vid förlust:

Föreningen uppvisar ett resultat på - 347 tkr, detta är till följd av det stora underhållet som gjordes 2023. Styrelsen har gjort flera höjningar av årsavgifterna

för att förbättra de framtida resultaten och jobbar för att se till att föreningen ska få ett positivt kassaflöde för att kunna spara till framtida underhåll.

Om föreningen behöver ta nya lån för framtida underhåll kan årsavgiften behöva höjas ytterligare.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	417	217	256	307	197
Skuldsättning, kr/kvm	5 677	5 757	5 844	5 925	6 009
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 677	5 757	5 844	5 925	6 009
Räntekänslighet, %	6	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	58	55	64	51	54
Årsavgifter, kr/kvm	932	846	846	789	785
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	97	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	966	883	835	832	826
Nettoomsättning, tkr	1 710	1 533	1 459	1 453	1 446
Resultat efter finansiella poster, tkr	-347	-1 140	241	384	43
Soliditet, %	18	20	27	25	23

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 per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta)(el och värme ingår ej).

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	876 998	0	0	876 998
Underhållsfond, kr	2 426 535	0	-138 364	2 288 171
S:a bundet eget kapital, kr	3 303 533	0	-138 364	3 165 169
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	487 182	-1 140 216	138 364	-514 670
Årets resultat, kr	-1 140 216	1 140 216	-346 984	-346 984
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-653 034	0	-208 620	-861 654
S:a eget kapital, kr	2 650 499	0	-346 984	2 303 515

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 786.000 kr samt ianspråktagande skett med 924.364 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	-653 035
Årets resultat, kr	-346 984
Reservation till underhållsfond, kr	-786 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	924 364
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-861 655

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-861 655
------------------------------------	-----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 710 092	1 533 119
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 044	15 228
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 717 136	1 548 347
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 623 890	-2 308 628
Övriga externa kostnader	Not 5	-48 292	-22 040
Personalkostnader	Not 6	-50 905	-65 585
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-154 834	-154 834
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 877 920	-2 551 087
RÖRELSERESULTAT		-160 784	-1 002 740
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 288	2 148
Räntekostnader och liknande resultatposter		-196 487	-139 624
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-186 199	-137 476
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-346 984	-1 140 216
ÅRETS RESULTAT		-346 984	-1 140 216

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	11 248 122	11 402 956
Summa materiella anläggningstillgångar		11 248 122	11 402 956
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 248 622	11 403 456
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 10	19 514	21 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	32 702	5 471
Summa kortfristiga fordringar		52 216	26 651
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	326 370	326 274
Summa kortfristiga placeringar		326 370	326 274
Kassa och bank	Not 13	872 544	1 377 216
Summa kassa och bank		872 544	1 377 216
Summa omsättningstillgångar		1 251 129	1 730 141
SUMMA TILLGÅNGAR		12 499 751	13 133 596

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	876 998	876 998
Fond för yttre underhåll	2 288 171	2 426 535
<i>Summa bundet eget kapital</i>	3 165 169	3 303 533
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-514 671	487 182
Årets resultat	-346 984	-1 140 216
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-861 654	-653 035
Summa eget kapital	2 303 514	2 650 498
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 9 808 681	7 390 167
<i>Summa långfristiga skulder</i>	9 808 681	7 390 167
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 147 275	2 708 065
Leverantörsskulder	24 419	156 650
Skatteskulder	35 767	73 144
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 4 977	2 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 175 117	152 707
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	387 555	3 092 931
Summa skulder	10 196 236	10 483 098
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 499 751	13 133 596

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-160 784	-1 002 740
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	154 834	154 834
	-5 950	-847 906
Erhållen ränta	7 518	1 637
Erlagd ränta	-187 679	-139 624
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-186 112	-985 893
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 377	9 710
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-153 394	158 408
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-354 882	-817 775
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-142 276	-152 276
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-142 276	-152 276
ÅRETS KASSAFLÖDE	-497 158	-970 051
Likvida medel vid årets början	1 714 640	2 684 690
Likvida medel vid årets slut	1 217 481	1 714 639
	-497 158	-970 051

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 BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

Avskrivningstid på byggnader:

120 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.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

7.000 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*	1 633 584	1 483 518
Hysesrabatter	-36 000	-36 000
Konsumtionsavgift vatten	62 176	38 469
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	46 656	46 656
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 676	476
	1 710 092	1 533 119
*Ingår vatten, TV och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	7 044	15 228
	7 044	15 228
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-55 391	-325 254
El	-34 136	-21 506
Vatten	-74 412	-74 100
Renhållning	-49 967	-46 012
TV, bredband, iptelefoni	-53 918	-47 394
Serviceavtal	-14 428	0
Förvaltningskostnader	-225 972	-219 874
Försäkringar	-34 315	-32 104
Fastighetsskatt	-142 319	-158 820
Periodiskt underhåll	-924 364	-1 366 342
Övriga driftskostnader	-14 667	-17 222
	-1 623 890	-2 308 628
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-924 364	-1 366 342
	-924 364	-1 366 342
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 425	-10 150
Övriga förvaltningskostnader	-6 195	-2 449
Kostnader överlåtelse och panter	-4 922	-3 041
Konsulter	-19 350	0
Medlemsavgifter HSB	-6 400	-6 400
	-48 292	-22 040
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Arvode till styrelsen	-40 500	-48 950
Vicevärdsarvode	0	-3 900
Övriga arvoden	0	-470
Revisionsarvode	-999	-999
Sociala avgifter	-9 406	-11 266
	-50 905	-65 585
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-154 834	-154 834
	-154 834	-154 834

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

13 477 724

13 477 724

Ingående anskaffningsvärde mark

887 000

887 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**14 364 724****14 364 724****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-2 461 768

-2 306 934

Årets avskrivningar byggnader

-154 834

-154 834

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-2 616 602****-2 461 768**

Nedskrivning byggnader

-500 000

-500 000

Utgående redovisat värde**11 248 122****11 402 956**

Redovisade värden byggnader

10 361 122

10 515 956

Redovisade värden mark

887 000

887 000

Fastighetsbeteckning:**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder småhus

1988

14 082 000

7 094 000

21 176 000

21 176 000

14 082 000**7 094 000****21 176 000****21 176 000****Ställda säkerheter****2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

13 091 000

13 091 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**13 091 000****13 091 000****Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

18 568

11 150

Skattekonto

946

10 030

19 514**21 180****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

5 057

4 596

Upplupna ränteintäkter

3 645

875

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

24 000

0

32 702**5 471****Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR****Räntesats****Konv.datum**

Placering HSB 3 mån

3,80%

2024-01-10

320 000

320 000

Länsförsäkringar

6 370

6 274

326 370**326 274****Not 13 KASSA OCH BANK**

Sparbanken Skåne

872 544

1 377 216

872 544**1 377 216**

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,33%	2027-09-30	2 817 795	20 000
Stadshypotek AB	4,41%	2025-12-30	1 757 832	46 776
Stadshypotek AB	0,92%	2025-06-30	2 819 540	30 500
Stadshypotek AB	4,27%	2026-12-01	2 560 789	50 000
			9 955 956	147 276
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				9 808 680
Nästa års amortering av långfristig skuld				147 276
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				147 276
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,51%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				589 104
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				9 219 576
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Medlemmars inre fond	2 365	2 365
Övrigt	2 612	0
	4 977	2 365

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	11 751	2 648
Upplupna räntekostnader	8 808	0
Upplupen revision	10 500	9 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	137 096	140 859
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 962	0
	175 117	152 707

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Dorde Ljiljak

Jan-Åke Larsson

Kent Andersson

Peter Klintesten

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

Mikael Gantell
Revisor vald av föreningsstämmanMorgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Aronsliljan i Eslöv, org.nr. 716407-4085

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Aronsliljan i Eslöv 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Eslöv

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Gantell
Av föreningen vald revisor

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.