

HSB Brf Torget i Kvidinge

ÅRSREDOVISNING

2024

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning(t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Torget i Kvidinge, 737600-0670 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1958.
Föreningen har sitt säte i Åstorps kommun och äger fastigheten Kvidinge 200:16, inklusive mark i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheten är geografiskt belägen i Kvidinge med adress Torggatan 16-20.

Föreningen har 26 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 1 511 m^2 samt 1 källarlokal på totalt 20 m^2.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök:	4 st
2 rum & kök:	14 st
3 rum & kök:	8 st

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fastigheten är besiktigad av underhållsplanerare från HSB Skåne och representanter från styrelsen.
Underhållsplanen är uppdaterad i september 2024.

Underhåll under året:
-OVK (ventilationskontroll)
-Åtgärder låssystem.

Kommande underhåll:
-Balkongåtgärder 2025.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 86 186 kr. Förra året var resultatet 245 098 kr.
Årsavgiften höjdes med 3 % från 1 januari 2024.
Mer kostnader för löpande underhåll förekommer under året.
Tidigare nedlagda kostnader på balkonger är i år kostnadsförda och finns under posten planerat underhåll och uppgår till 111 083 kr.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften från 1 januari 2025 med 2 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:
Marietta Christensen, ordförande
Mikael Borg
Britt Friberg
Andrea Baka
Rasmus Möller Petersson

Revisorer har varit Afrodita Cristea från BoRevision samt som suppleant Alexandra Ong från BoRevision, valda vid föreningsstämman, och revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vicevärd har varit Marietta Christensen.

Föreningsmål:
Vi vill planera för framtida investeringar och önskar förverkliga våra medlemmars gemensamma visioner. Därför är vår ambition att förvalta fastigheten på ett ekonomiskt och ansvarsfullt sätt så att förening bibehåller en stabil ekonomi i fas med underhållsplanen.

Information:
Infotavla i trapphus samt utskick.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 29. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2024	*2023*	*2022*	*2021*
Nettoomsättning (tkr)	1 652	1 604	1 528	1 498
Resultat efter finansiella poster (tkr)	86	245	126	97
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	184	215	149	184
Soliditet (%)	75	73	71	69
Årsavgift (kr/kvm)	1 094	1 062	1 011	991
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	99,6 %	98 %		
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	354	372	219	234
Skuldsättning (kr/kvm)	545	584		
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	552	591	623	671
Räntekänslighet* %	0,5 %	0,56%	0,6 %	0,7 %
Sparande (kr/kvm)	291	297		
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	5 080	6 148	7 167	6 333

I årsavgiften ingår inte hushållselen.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

*Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.
Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

5 < 4 %
4 4 - 7%
3 7 - 10 %
2 10 - 20 %
1 > 20 %

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar plus planerat underhåll - delar av övriga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten/ 1 531 m2.

Förändringar i Eget kapital

	Insatser	*Upplåtelse avgifter*	*Fond yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	105 225		441 968	2 637 110	245 098
Disposition enligt stämmobeslut				245 098	-245 098
Till fond för yttre underhåll			100 000	-100 000	
Från fond för yttre underhåll*			-198 309	198 309	
Årets resultat					86 186
Vid årets slut	**105 225**		**343 659**	**2 980 517**	**86 186**

*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	86 186	245 098
Från fond för yttre underhåll*	198 309	69 578
Till fond för yttre underhåll**	-100 000	-100 000
Resultat efter disposition av underhåll	**184 495**	**214 676**

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 980 517,00
Årets resultat	86 185,95
Balanseras i ny räkning	**3 066 702,95**

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Rörelsens intäkter	*1*		
Nettoomsättning		1 652 424	1 604 268
Övriga rörelseintäkter		5 736	27 638
Summa rörelsens intäkter		1 658 160	1 631 906
Rörelsens kostnader			
Drift	*2*	-906 030	-820 812
Planerat underhåll		-198 309	-69 578
Övriga externa kostnader	*3*	-131 047	-160 177
Personalkostnader och arvoden	*4*	-157 217	-157 330
Avskrivningar		-161 770	-161 770
Summa rörelsens kostnader		-1 554 373	-1 369 667
Rörelseresultat		**103 787**	**262 239**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 022	2 551
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 623	-19 692
Summa finansiella poster		-17 601	-17 141
Resultat efter finansiella poster		**86 186**	**245 098**
Årets resultat		**86 186**	**245 098**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	2 814 505	2 975 175
Pågående nyanläggningar	*6*	-	111 083
Inventarier, verktyg och installationer	*7*	1 100	2 200
Summa materiella anläggningstillgångar		2 815 605	3 088 458
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*8*	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**2 816 105**	**3 088 958**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 560	18 543
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 828 328	1 542 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 995	44 482
Summa kortfristiga fordringar		1 874 883	1 605 607
Summa omsättningstillgångar		**1 874 883**	**1 605 607**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 690 988**	**4 694 565**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		105 225	105 225
Fond för yttre underhåll		343 659	441 968
Summa bundet eget kapital		448 884	547 193
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 980 517	2 637 110
Årets resultat		86 186	245 098
Summa fritt eget kapital		3 066 703	2 882 208
Summa eget kapital		**3 515 587**	**3 429 401**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*9*	563 745	-
Summa långfristiga skulder		563 745	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*9*	270 000	893 745
Leverantörsskulder		195 788	19 749
Aktuella skatteskulder		1 232	6 593
Övriga skulder		2 751	7 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		141 885	337 421
Summa kortfristiga skulder		611 656	1 265 164
Summa skulder		**1 175 401**	**1 265 164**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 690 988**	**4 694 565**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	86 186	245 098
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	161 770	161 770
	247 956	406 868
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**247 956**	**406 868**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	16 470	-30 887
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-29 763	23 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**234 663**	**399 699**
Investeringsverksamheten		
Pågående byggnadsverksamhet	111 083	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**111 083**	**-**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-60 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-60 000**	**-60 000**
Årets kassaflöde	**285 746**	**339 699**
Likvida medel vid årets början	**1 542 581**	**1 202 882**
Likvida medel vid årets slut	**1 828 327**	**1 542 581**

Noter

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 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 anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	
-Byggnader	1,35 %
-Maskiner och inventarier	20 %
-Datorer	33 %

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening. som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Det skattemässiga underskottet uppgår till 1 600 496 kr.

Nedskrivning
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.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 652 424	1 604 268
	1 652 424	1 604 268
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	5 736	6 570
Övriga intäkter		21 068
	5 736	27 638
Summa	**1 658 160**	**1 631 906**

I årsavgiften ingår värme, vatten och tv/bredband.
Fg år förekom bl.a. erhållet elstöd i övriga intäkter.

Not 2 Drift

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
El	40 339	46 469
Uppvärmning	393 340	435 246
Vatten	107 569	87 962
Renhållning	34 539	42 364
Löpande underhåll	205 104	87 028
Fastighetsservice	424	425
Fastighetsförsäkring	27 516	24 084
Kommunikation	70 452	70 487
Fastighetsavgift	26 747	26 747
Summa	**906 030**	**820 812**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Förvaltningskostnader	94 010	94 564
Juridiska kostnader	23	33 118
Arvode extern revisor	20 625	14 750
Medlemsverksamhet	16 389	17 745
Summa	**131 047**	**160 177**

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Lön	70 047	52 433
Styrelsearvoden	42 000	38 670
Ersättning utöver styrelsearbete		8 628
Vicevärdsarvoden	36 000	36 000
Förändring semesterlöneskuld	-9 184	6 568
Sociala kostnader	18 354	15 031
Summa	**157 217**	**157 330**
I sociala kostnader ingår pensionskostnader med	*53*	*1 907*

Föreningen har haft en deltidsanställd lokalvårdare.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	7 777 757	7 777 757
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	7 777 757	7 777 757
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 811 586	-4 650 916
Årets avskrivningar	-160 670	-160 670
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 972 256	-4 811 586
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	9 004	9 004
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	9 004	9 004
Utgående redovisat värde	**2 814 505**	**2 975 175**
varav byggnader	2 805 501	2 966 171
varav mark	9 004	9 004

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	*Byggnad*	*Mark*	***Totalt***
Hyreshus bostäder	7 000 000	1 889 000	**8 889 000**
Hyreshus lokaler	8 000		**8 000**
Summa	7 008 000	1 889 000	**8 897 000**

Not 6 Pågående nyanläggning

	2024-12-31	*2023-12-31*
Vid årets början	111 083	111 083
Kostnadsfört som underhåll	-111 083	-
Vid årets slut	**-**	**111 083**

Avser balkongprojekt.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	57 171	57 171
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 171	57 171
Ingående ackumulerade avskrivningar	-54 971	-53 871
Årets avskrivningar	-1 100	-1 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 071	-54 971
Utgående redovisat värde	**1 100**	**2 200**

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	*2023-12-31*
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	**500**	**500**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Ränta*	*Bindning ränta*	*Bindning lån*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Swedbank Hypotek	3,354 %	2025-01-28	2025-01-28	230 000	250 000
Stadshypotek	4,40 %	2026-06-01	2026-06-01	603 745	643 745
Summa				**833 745**	**893 745**
varav kortfristig del				-270 000	-893 745
varav långfristig del				563 745	

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom det som ska amorteras det kommande året.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till ca 0,5 mkr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2024-12-31	*2023-12-31*
Uttagna fastighetsinteckningar	4 314 000	4 314 000
Varav obelånade	-1 817 000	-1 817 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	**2 497 000**	**2 497 000**

Underskrifter

Kvidinge, 2025- 04- 15.

Marietta Christensen

Mikael Borg

Britt Friberg

Andrea Baka

Rasmus Möller Petersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05 -23.

Thaha Osman
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Torget i Kvidinge, org.nr. 737600-0670

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Torget i Kvidinge för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Torget i Kvidinge för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kvidinge den 23/05- 2025

.....

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ANTECKNINGAR

ORDLISTA

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 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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.

HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne