



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening
Henriksgården i Lomma



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Henriksgården i Lomma med säte i Lomma org.nr. 746000-4729 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

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 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lomma kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lomma 30:5	1952-01-01	1953

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar (WTW). I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
15	p-platser	0
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 440
6	lokaler (hyresrätt)	380
Totalt 126 objekt		5 820

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 72 st 2 rok, 5 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tobias Carlsson	Ordförande	2022-02-27	2024-05-14
Tobias Carlsson	Ledamot	2022-02-27	
Vidar Zetterman	Ordförande	2024-05-14	
Vidar Zetterman	Ledamot	2022-02-27	
Ulla Margareta Malmqvist	Ledamot	2022-02-27	
Marianne Falck	Ledamot	2019-02-21	2023-09-14
Kajsa Magnusson	Ledamot	2022-02-27	
Lars Peter Willby	Ledamot	2023-02-24	
Birgitta Edfast	Ledamot	2023-08-17	
Dennis Andersson	Suppleant	2022-02-27	
Oscar Molin	Suppleant	2023-02-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Lars Willby, Margareta Malmqvist, Tobias Carlsson, Oscar Molin och Dennis Andersson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulla Margareta Malmqvist, Kajsa Magnusson, Lars Peter Willby, Tobias Carlsson och Vidar Zetterman.

Revisorer har varit: Lars Svensson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Jörgen Persson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 15 februari 2024. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar. Föreningen har även haft en extrastämma den 9 april 2024.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-03-16.

2023-03-16

Utfördes en Inre Besiktning

2023-06-26

Utfördes en Takbesiktning

2024-04-01

Fasadrenovering påbörjades

2024-06-08

IMD-el färdigställt

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Relining Färdigställd
2024	IMD-EI färdigställd

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

Årtal	Åtgärd
2023	IMD EL
2026/27	Byte av värmeledningar, ventiler och radiatorer

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 107 och under året har det tillkommit 9 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 111.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	143	87	257	144	343
Skuldsättning, kr/kvm	6 082	4 508	5 439	3 173	3 252
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 507	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	5	6	4	4
Energikostnad, kr/kvm	276	241	235	247	215
Årsavgifter, kr/kvm	981	963	962	946	928
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	997	957	909	892	872
Nettoomsättning, tkr	5 708	5 572	5 289	5 194	5 077
Resultat efter finansiella poster, tkr	-473	-425	563	482	672
Soliditet, %	27	34	31	42	40

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

I de nyckeltal som har 0 (noll) i kolumnerna ovan innebär att nyckeltalet inte varit redovisat tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 3 202 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 143 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 5 %

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	202 870	0	0	202 870
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 318 616	0	131 000	6 449 616
S:a bundet eget kapital, kr	6 521 486	0	131 000	6 652 486
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 989 526	-338 385	-131 000	7 520 140
Årets resultat, kr	-338 385	338 385	-473 371	-473 371
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 651 141	0	-604 371	7 046 769
S:a eget kapital, kr	14 172 627	0	-473 371	13 699 255

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 131 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	7 651 141
Årets resultat, kr	-473 371
Reservation till underhållsfond, kr	-131 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 046 770

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 046 770
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 707 955	5 378 607
Övriga intäkter	3	96 525	192 993
		5 804 480	5 571 600
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-475 206	-481 131
Planerat underhåll	5	0	-65 770
Fastighetsavgift/skatt		-195 479	-192 216
Driftskostnader	6	-2 527 509	-2 608 700
Övriga kostnader	7	-541 332	-607 471
Personalkostnader	8	-205 465	-185 822
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 327 484	-866 179
		-5 272 475	-5 007 289
Rörelseresultat		532 005	564 311
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 368	23 737
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 048 744	-926 433
		-1 005 376	-902 696
Årets resultat		-473 371	-338 385

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	38 827 501	39 833 908
Pågående nyanläggningar	10	4 032 335	0
		42 859 836	39 833 908
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		42 860 336	39 834 408
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 578	18 058
Avgifts- och hyresfordringar		11 955	2 629
Avräkningskonto HSB Malmö		2 250 069	1 547 359
Övriga fordringar	12	229 186	151 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	108 456	47 430
		2 601 244	1 767 005
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		5 500 000	0
		5 500 000	0
Summa omsättningstillgångar		8 101 244	1 767 005
SUMMA TILLGÅNGAR		50 961 580	41 601 413

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		202 870	202 870
Fond för yttre underhåll	14	6 449 616	6 318 616
		6 652 486	6 521 486
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		7 520 140	7 989 526
Årets resultat		-473 371	-338 385
		7 046 769	7 651 141
Summa eget kapital		13 699 255	14 172 627
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	26 270 650	16 800 650
Summa långfristiga skulder		26 270 650	16 800 650
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	9 127 430	9 474 930
Leverantörsskulder		746 798	142 836
Aktuella skatteskulder		11 482	8 219
Övriga skulder	18	90 745	90 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 015 220	911 646
Summa kortfristiga skulder		10 991 675	10 628 136
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 961 580	41 601 413

Kassaflödesanalys	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-473 371	-338 385
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 327 484	866 179
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		854 113	527 794
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-131 530	-50 419
Förändring av kortfristiga skulder		711 039	-242 272
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 433 622	235 103
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		-4 353 412	-2 815 174
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 353 412	-2 815 174
Finansieringsverksamheten			
Ökning(+) minskning(-) av skulder till kreditinstitut		9 500 000	-5 377 500
Amortering av lån		-377 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		9 122 500	-5 377 500
Årets kassaflöde		6 202 710	-7 957 571
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 547 359	9 504 930
Likvida medel vid årets slut		7 750 069	1 547 359

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023/2024.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 62 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,5 %.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Lånfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 919 458 kr (fg år 919 458)

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Årsavgifter bostäder	5 130 297	4 925 496
Årsavgifter lokaler, ej moms	327 040	313 416
Hysesintäkter	205 419	139 695
Årsavgift bostad el, moms	45 199	0
	5 707 955	5 378 607

I föreningens årsavgifter ingår bostadsrätters kostnader för värme, el, vatten, sophantering, abonnemang för tv, bredband och upplåtelse av parkeringsplats, upplåtelse av garageplats, El IMD debiteras separat.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Övriga intäkter	96 525	85 343
Elstöd	0	90 310
Ersättning från försäkringsbolag	0	17 340
	96 525	192 993

Not 4 Reparationer

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Löpande underhåll	0	46 461
Löpande UH bostäder	25 808	13 538
Löpande UH av gemensamma utrymmen	6 209	36 381
Löpande underhåll tvättutrustning	86 590	24 655
Löpande UH av installationer	25 458	36 460
Löpande underhåll Va/sanitet	4 536	35 962
Löpande UH, värme	33 494	1 022
Löpande UH, ventilation	46 297	3 144
Löpande UH el/tele	20 430	8 258
Löpande UH av byggnader utvändigt	0	22 016
Löpande UH av markytor	84 009	114 184
Reparation försäkringsärende	88 622	65 468
Reparation TV	53 752	73 582
Öresutjämning	0	0
	475 205	481 131

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	65 770
	0	65 770

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	583 544	806 864
El	267 520	225 430
Uppvärmning	859 493	771 884
Vatten och avlopp / VA	477 441	404 231
Sophämtning, avfall, renhållning	120 862	99 789
Övrigt	218 649	300 503
	2 527 509	2 608 701

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	454 781	472 395
Revisionsarvoden	13 825	12 106
Övriga externa kostnader	72 726	122 970
	541 332	607 471

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	143 250	131 250
Revisionsarvode	11 460	10 500
Andra ersättningar	5 700	5 250
	160 410	147 000
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	45 055	38 822
	45 055	38 822
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	205 465	185 822

Not 9 Byggnader och Mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	58 767 565	44 346 570
Investering relining	0	14 420 995
Aktivering IMD el	321 077	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 088 642	58 767 565
Ingående avskrivningar	-18 968 619	-18 102 440
Årets avskrivningar	-1 327 484	-866 179
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 296 103	-18 968 619
Utgående redovisat värde	38 792 539	39 798 946
Taxeringsvärden byggnader	49 242 000	49 242 000
Taxeringsvärden mark	19 654 000	19 654 000
	68 896 000	68 896 000
Bokfört värde byggnader	38 792 539	39 798 946
Bokfört värde mark	34 960	34 960
	38 827 499	39 833 906

Not 10 Pågående nyanläggningar

Pågående nyanläggning avser Tak och Fasadrenovering.

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	11 505 823
Inköp relining	0	2 915 172
Aktivering relining	0	-14 420 995
Inköp IMD el	386 702	0
Aktivering IMD el	-386 702	0
Inköp Tak- Fasadrenovering	4 032 335	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 032 335	0
Utgående redovisat värde	4 032 335	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	163 561	151 529
IMD moms investering	65 625	0
	229 186	151 529

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	38 958	1 276
Övr förutb kostn, uppl int	24 299	46 154
Upplupen IMD intäkt	45 199	0
	108 456	47 430

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	6 318 616	6 108 386
Avsättning	131 000	276 000
Ianspråktagande	0	-65 770
	6 449 616	6 318 616

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	35 500 000	31 954 000
	35 500 000	31 954 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Stadshypotek	1,390	2025-12-01	2 805 000	2 835 000
Stadshypotek	4,180	2025-04-30	1 723 100	1 743 100
Swedbank Hypotek	3,740	2027-06-23	13 995 650	13 995 650
Swedbank Hypotek	4,493	2024-09-28	5 374 330	5 701 830
Swedbank Hypotek	4,493	2024-09-28	2 000 000	2 000 000
Stadshypoteket AB	3,690	2026-06-01	9 500 000	0
			35 398 080	26 275 580

Not 17 Skulder till kreditinstitut

9 127 430kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 377 500 kr.

Faktiska amorteringen under nästkommande år för den totala skulden är 377 500 kr.

Beräknad skuld om 5 år 33 510 580kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	9 127 430	9 474 930
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	26 270 650	16 800 650
	35 398 080	26 275 580

Not 18 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	90 325	90 325
Påminnelseavgifter och överlåtelseavgifter till HSB	420	180
	90 745	90 505

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	163 005	150 323
Övriga upplupna kostnader	372 146	285 902
Förutbetalda hyror och avgifter	480 069	475 421
	1 015 220	911 646

Årsredovisning för Brf Henriksgården i Lomma har av styrelsen tillsammans med revisorer undertecknats med elektronisk signering.

Malmö

Vidar Zetterman
Ordförande

Kajsa Magnusson

Tobias Carlsson

Margareta Malmqvist

Lars Willby

Birgitta Edfast

Vår revisionsberättelse har lämnats

Valon Gashi BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Svensson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Henriksgården i Lomma, org.nr. 746000-4729

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Henriksgården i Lomma för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 Augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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



Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Henriksgården i Lomma för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Svensson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Henriksgården i Lomma signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VIDAR ZETTERMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-01-09 kl. 20:44:09



KAJSA MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-27 kl. 09:21:53



ULLA MARGARETA MALMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-20 kl. 19:31:21



BIRGITTA EDFAST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-20 kl. 08:24:29



TOBIAS CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-15 kl. 19:58:19



LARS PETER WILLBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-09 kl. 21:17:21



LARS SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-20 kl. 08:32:13



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-20 kl. 11:58:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Henriksgården i Lomma signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-20 kl. 08:36:17



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-20 kl. 11:58:15



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.