



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Husbilen 8



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Husbilen 8 med säte i Kalmar org.nr. 769630-4224 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (Äkta 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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-06-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Husbilen 8		2015
Totalt 1 objekt		

Föreningen äger fastigheten Husbilen 8 i Kalmar Kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i Kalmar Län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1584
Totalt 24 objekt		1584

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 12 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Marie Jerner	Ordförande	2023-05-22	
Karin Rofors	Ledamot	2022-05-24	
Christer Asplund	Ledamot	2023-10-10	
Kristoffer Pihlfelt	Ledamot	2021-06-15	2023-02-07
Johan Åberg	Ledamot	2021-06-15	2023-06-20
Johan Åberg	Suppleant	2023-05-22	
Ida Jeansson	Ledamot	2023-05-22	
Adam Corneteg	Ledamot	2023-05-22	2023-10-10
Daniel Hultenius	Suppleant	2023-05-22	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ida Jeansson, Karin Rofors och Christer Asplund (pga flytt).

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Marie Jerner, Karin Rofors, Christer Asplund och Ida Jeansson, två i föreningen.

Revisorer har varit: BoRevision AB vald av föreningen.

Valberedning har varit: Johan Åberg vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 10 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +20%,

fr.o.m. 2023-11-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +10% 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 har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan vid två tillfällen 2023-05-07 samt 2023-11-21.

I föreningen genomförs gemensamma uppdrag av alla medlemmar i samband med vår- och höststädning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomfört

Årtal	Ändamål
2017	Montering av plåt under balkongerna
2020	Montering av skydd mot fåglar vid samtliga hörn vid takfoten på alla tak
2021-2022	Mögelvtätning och inoljning av trappor samt balkonger
2022	Plantering av häckar runt fastigheterna.

Större förändringar under kommande 5 år

Årtal	Ändamål
2024 och 2027	OVK
2025	Målning av fasader med tillhörande trappor samt balkonger.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	118	121	89	109	58
Skuldsättning, kr/kvm	8 008	8 079	8 150	8 221	8 292
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 008	8 079	8 150	8 221	8 292
Räntekänslighet, %	9	13	14	15	16
Energikostnad, kr/kvm	224	273	253	192	193
Årsavgifter, kr/kvm	869	601	572	545	534
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	83	83	85	89
Totala intäkter, kr/kvm	921	726	692	642	601
Nettoomsättning, tkr	1 390	1 150	1 096	1 017	952
Resultat efter finansiella poster, tkr	-12	-281	-120	-60	-131
Soliditet, %	62	61	61	62	61

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, 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. 2023 ingår IMD el och tv/bredband i årsavgifter.

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.

Upplysning vid förlust

Ökade räntekostnader gör att årets negativa resultat uppstått. Hänsyn till detta har delvis tagits inför kommande år, avgiften justeras upp med 10 % fr o m 2024-01-01. I enlighet med framtaget budgetförslag inför 2024 så finns behov om ytterligare avgiftsjustering för att balansera resultatet över tid. Successiv höjning kommer att ske kommande år.

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	22 080 000	0	0	22 080 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	750 049	0	427 545	1 177 594
S:a bundet eget kapital, kr	22 830 049	0	427 545	23 257 594
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 775 857	-280 627	-427 545	-2 484 028
Årets resultat, kr	-280 627	280 627	-12 450	-12 450
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 056 484	0	-439 995	-2 496 478
S:a eget kapital, kr	20 773 565	0	-12 450	20 761 116

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 457 000 kr samt ianspråktagande skett med 29 455 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	-2 056 483
Årets resultat, kr	-12 450
Reservation till underhållsfond, kr	-457 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	29 455
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 496 478

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 496 478

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	1 389 534	1 150 102
Övriga rörelseintäkter	Not 3	69 032	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 458 566	1 150 102
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-614 473	-920 834
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 020	-86 186
Personalkostnader	Not 6	-20 313	-23 656
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-222 755	-222 755
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-945 561	-1 253 431
RÖRELSERESULTAT		513 005	-103 329
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		179	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-525 634	-177 298
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-525 455	-177 298
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-12 450	-280 627
ÅRETS RESULTAT		-12 450	-280 627

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	33 175 751	33 398 506
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		33 175 751	33 398 506
Summa anläggningstillgångar		33 175 751	33 398 506
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		190	4 704
Övriga fordringar	Not 9	520 214	540 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	56 994	41 624
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		577 398	586 725
Summa omsättningstillgångar		577 398	586 725
SUMMA TILLGÅNGAR		33 753 149	33 985 231

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	22 080 000	22 080 000
Fond för yttre underhåll	1 177 594	750 049
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>23 257 594</u>	<u>22 830 049</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 484 028	-1 775 857
Årets resultat	-12 450	-280 627
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-2 496 478</u>	<u>-2 056 483</u>
Summa eget kapital	<u>20 761 116</u>	<u>20 773 566</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 12 684 375	12 796 875
Leverantörsskulder	61 047	176 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 246 611	237 986
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>12 992 033</u>	<u>13 211 665</u>
Summa skulder	<u>12 992 033</u>	<u>13 211 665</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>33 753 149</u>	<u>33 985 231</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	513 005	-103 329
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	222 755	222 755
	<u>735 760</u>	<u>119 426</u>
Erhållen ränta	179	0
Erlagd ränta	-496 698	-174 795
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>239 241</u>	<u>-55 369</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 035	-6 538
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-136 068	122 452
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>92 138</u>	<u>60 545</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-112 500	-112 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-112 500</u>	<u>-112 500</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-20 362	-51 955
Likvida medel vid årets början	540 394	592 349
Likvida medel vid årets slut	<u>520 032</u>	<u>540 394</u>
	-20 362	-51 955

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	0 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 *	1 376 629	951 408
Konsumtionsavgift el	0	104 127
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	86 112
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 634	8 455
Övriga primära intäkter och ersättningar	9 271	0
	1 389 534	1 150 102
* 2023 ingår IMD el med 129 853 kr och tv/bredband med 86 112 kr.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	16 380	0
Elstöd	52 652	0
	69 032	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-35 752	-6 828
El	-130 675	-216 624
Uppvärmning	-113 821	-117 640
Vatten	-110 477	-98 537
Renhållning	-30 401	-26 107
TV, bredband, iptelefoni	-94 982	-64 755
Serviceavtal	-4 057	-25 666
Förvaltningskostnader	-27 336	-86 320
Försäkringar	-29 203	-22 315
Periodiskt underhåll	-29 455	-250 151
Övriga driftskostnader	-8 314	-5 892
	-614 473	-920 834
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll bostäder	0	-13 351
Underhåll installationer	-29 455	-8 962
Underhåll huskropp utvändigt	0	-128 125
Underhåll mark och utemiljö	0	-99 713
	-29 455	-250 151
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 250	-12 750
Övriga förvaltningskostnader	-64 343	-60 266
Kostnader överlåtelse och panter	-3 571	-10 627
Föreningsverksamhet	0	-160
Kontorsutrustning och -material	0	-109
Konsulter	-4 856	0
Förbrukningsinventarier	0	-2 078
Stämma och styrelse	0	-196
	-88 020	-86 186
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-15 600	-18 000
Sociala avgifter	-4 713	-5 656
	-20 313	-23 656
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-222 755	-222 755
	-222 755	-222 755

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

26 730 600 26 730 600

Ingående anskaffningsvärde mark

8 895 000 8 895 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

35 625 600 35 625 600

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-2 227 094 -2 004 339

Årets avskrivningar byggnader

-222 755 -222 755

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 449 849 -2 227 094

Utgående redovisat värde

33 175 751 33 398 506

Redovisade värden byggnader

24 280 751 24 503 506

Redovisade värden mark

8 895 000 8 895 000

Fastighetsbeteckning: Husbilen 8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2016	27 000 000	4 572 000	31 572 000	31 572 000
		27 000 000	4 572 000	31 572 000	31 572 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning

13 500 000 13 500 000

varav i eget förvar

0 0

Summa ställda säkerheter

13 500 000 13 500 000

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB

520 032 540 394

Skattekonto

182 3

520 214 540 397

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 994	41 624
	56 994	41 624

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	4,83%	2024-05-14	4 228 125	37 500
SBAB	4,69%	2024-04-02	4 228 125	37 500
SBAB	4,69%	2024-03-22	4 228 125	37 500
			12 684 375	112 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0
Lån som ska konverteras inom ett år 12 684 375
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **12 684 375**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 4,75%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 450 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 12 234 375

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	31 273	62 742
Upplupna räntekostnader	50 905	21 969
Upplupen revision	14 000	12 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	150 433	139 319
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 456
	246 611	237 986

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Marie Jerner

Ida Jeansson

Karin Rofors

Christer Asplund

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

Valon Gashi

BoRevision i Sverige AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Husbilen 8, org.nr. 769630-4224

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Husbilen 8 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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:a december 2023 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 BRF Husbilen 8 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Husbilen 8 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIE JERNER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 14:31:07



IDA JEANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 10:50:58



KARIN ROFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 17:46:45



CHRISTER ASPLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 06:31:28



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 10:52:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Husbilen 8 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 10:52:13



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 föreningsstämmans 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.