



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Tusenskönan i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tusenskönan i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 769607-1302 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tusenskönan 2		2002
Totalt 1 objekt		

Fastigheten Tusenskönan 2 i Kalmar kommun ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1542
24	p-platser	0
Totalt 42 objekt		1542

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Evelyn Eklund	Ordförande	2023-01-01	
Sten-Åke Radner	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-01-01	
Leif Rydström	Ledamot	2023-01-01	
Catarina Berglund	Ledamot	2023-01-01	
Matilda Petersson	Ledamot	2023-05-10	
Tommy Svensk	Suppleant	2023-01-01	2023-05-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Evelyn Eklund och Catarina Berglund.



Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Sten-Åke Radner, Evelyn Eklund, Leif Rydström och Catarina Berglund, två i förening.

Revisorer har varit Thomas Johansson med Tommy Svensk som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Kent Andersson (ordförande) och Britt Kämpe, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27. På stämman deltog 19 medlemmar, varav 14 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +7,6% 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 den 2023-08-29.

- Porttelefoner i nr 29 och 31 avskaffade
- Gallring och nedtag av träd

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2012	Köp av mark som tidigare arrenderats av Kalmar kommun
2015	Tvätt av fasad och vindskivor
2020	Energideklaration
2021	Obligatorisk ventilationskontroll
2021	Inköp av trädgårdspaviljong

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

Årtal	Ändamål
2024	Lagning av asfaltsytor
2024	Byte av väggfläktar
2027	Byte av hängrör och stuprännor
2027	Byte av vindskivor

Övrigt

- Införskaffande av hjärtstartare
- Tre städdagar har anordnats under året
- Samtliga i styrelsen deltog i budgetseminarium 23-10-18
- 12 medlemmar har genomgått utbildning i HLR 2023-12-02
- Evelyn Eklund och Catarina deltog i HSB Sydost årsstämma 23-04-23
- Snöskottning utföres av föreningens medlemmar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	326	319	295	329	343
Skuldsättning, kr/kvm	6 237	6 561	7 177	7 598	7 987
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 237	6 561	7 177	7 598	7 987
Räntekänslighet, %	7	8	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	153	145	146	138	130
Årsavgifter, kr/kvm	863	799	799	799	799
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	873	802	802	801	802
Nettoomsättning, tkr	1 338	1 237	1 235	1 235	1 237
Resultat efter finansiella poster, tkr	229	174	182	281	221
Soliditet, %	57	56	53	52	50

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.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	10 139 016	0	0	10 139 016
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 807 456	0	210 250	2 017 706
S:a bundet eget kapital, kr	11 946 472	0	210 250	12 156 722
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	913 704	173 903	-210 250	877 357
Årets resultat, kr	173 903	-173 903	229 333	229 333
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 087 607	0	19 083	1 106 690
S:a eget kapital, kr	13 034 079	0	229 333	13 263 412

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 266 000 kr samt ianspråktagande skett med 55 750 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	1 087 607
Årets resultat, kr	229 333
Reservation till underhållsfond, kr	-266 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	55 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 106 690

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 106 690

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	1 337 748	1 236 616
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 668	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 346 416	1 236 616
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-465 413	-492 429
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 666	-110 171
Personalkostnader	Not 6	-89 623	-88 723
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-218 082	-218 082
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-887 784	-909 404
RÖRELSERESULTAT		458 632	327 212
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		604	1 014
Räntekostnader och liknande resultatposter		-229 903	-154 323
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-229 299	-153 309
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		229 333	173 903
ÅRETS RESULTAT		229 333	173 903

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	22 509 998	22 728 080
Inventarier och installationer	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 509 998	22 728 080
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		22 510 498	22 728 580
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 11	397 930	606 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	46 577	45 880
Summa kortfristiga fordringar		444 507	652 675
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	200 000	0
Summa kortfristiga placeringar		200 000	0
Kassa och bank	Not 14	5 000	5 000
Summa kassa och bank		5 000	5 000
Summa omsättningstillgångar		649 507	657 675
SUMMA TILLGÅNGAR		23 160 005	23 386 255

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	10 139 016	10 139 016
Fond för yttre underhåll	2 017 706	1 807 456
Summa bundet eget kapital	12 156 722	11 946 472
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	877 357	913 704
Årets resultat	229 333	173 903
Summa fritt eget kapital	1 106 690	1 087 607
Summa eget kapital	13 263 412	13 034 079
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 7 295 784	7 445 784
Summa långfristiga skulder	7 295 784	7 445 784
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 320 918	2 670 918
Leverantörsskulder	53 394	31 644
Skatteskulder	2 125	1 661
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 1 005	1 005
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 223 367	201 164
Summa kortfristiga skulder	2 600 809	2 906 392
Summa skulder	9 896 593	10 352 176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23 160 005	23 386 255

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	458 632	327 212
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	218 082	218 082
	676 714	545 294
Erhållen ränta	53	1 214
Erlagd ränta	-208 951	-134 476
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	467 816	412 032
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	64	-2 027
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	23 465	-58 604
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	491 345	351 401
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-500 000	-950 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-500 000	-950 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-8 655	-598 599
Likvida medel vid årets början	611 543	1 210 142
Likvida medel vid årets slut	602 888	611 543
	-8 655	-598 599

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

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 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 325 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	1 330 968	1 232 376
Hysesintäkt garage och bilplatser	2 400	1 100
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 380	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	0	3 140
	1 337 748	1 236 616
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	8 668	0
	8 668	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-14 364	-28 710
El	-39 235	-37 027
Uppvärmning	-134 680	-133 836
Vatten	-61 509	-53 002
Renhållning	-30 980	-26 617
TV, bredband, iptelefoni	-46 172	-46 172
Hissar serviceavtal & besiktning	-13 184	-12 059
Förvaltningskostnader	-14 408	-8 446
Försäkringar	-24 232	-19 006
Fastighetsskatt	-28 602	-27 342
Periodiskt underhåll	-55 750	-100 141
Övriga driftskostnader	-2 297	-70
	-465 413	-492 429
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll installationer	-43 750	-50 137
Underhåll mark och utemiljö	-12 000	0
Underhåll övrigt	0	-50 004
	-55 750	-100 141
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 100	-9 500
Övriga förvaltningskostnader	-67 336	-62 064
Kostnader andrahandsupplåtelser	-263	0
Kostnader överlåtelse och panter	0	-3 121
Föreningsverksamhet	-11 900	-4 537
Kontorsutrustning och -material	-599	-3 133
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 128	-7 491
Konsulter	0	-6 156
Förbrukningsinventarier	0	-392
Medlemsavgifter HSB	-12 070	-11 096
Stämma och styrelse	-4 269	-2 681
	-114 666	-110 171

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-33 350	-32 450
Löner för anställda	-30 000	-30 000
Vicevärdsarvode	-11 400	-11 400
Övriga arvoden	-2 200	-2 200
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-10 173	-10 173
	-89 623	-88 723
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-218 082	-218 082
	-218 082	-218 082

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

24 487 879

24 487 879

Ingående anskaffningsvärde mark

1 137 925

1 137 925

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

25 625 804

25 625 804

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-2 897 724

-2 679 642

Årets avskrivningar byggnader

-218 082

-218 082

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-3 115 806

-2 897 724

Utgående redovisat värde

22 509 998

22 728 080

Redovisade värden byggnader

21 372 073

21 590 155

Redovisade värden mark

1 137 925

1 137 925

Fastighetsbeteckning: Tusenskönan 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2002	23 000 000	6 800 000	29 800 000	29 800 000
		23 000 000	6 800 000	29 800 000	29 800 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

15 148 000

15 148 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

15 148 000

15 148 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

55 421

55 421

Utgående anskaffningsvärden

55 421

55 421

Ingående avskrivningar

-55 421

-55 421

Utgående avskrivningar

-55 421

-55 421

Utgående redovisat värde

0

0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

2023-12-31

2022-12-31

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	397 888	606 543
Skattekonto	42	253
	397 930	606 796

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	21 303	19 972
Förutbetald kabel-TV och bredband	11 543	13 838
Upplupna ränteintäkter	551	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 180	12 070
	46 577	45 880

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	3,20%	2024-05-30	200 000	0
			200 000	0

Not 14 KASSA OCH BANK

Kassa	5 000	5 000
	5 000	5 000

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	4,17%	2025-09-25	3 198 000	50 000
Swedbank Hypotek AB	1,17%	2026-09-25	4 247 784	100 000
Swedbank Hypotek AB	5,14%	2024-09-25	2 170 918	0
			9 616 702	150 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 295 784**

Nästa års amortering av långfristig skuld 150 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 2 170 918
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 320 918**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,06%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 600 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 866 702

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	750	750
Arbetsgivaravgifter	255	255
	1 005	1 005

2023-12-31

2022-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	20 610	28 393
Upplupna räntekostnader	73 209	52 257
Upplupen revision	10 000	9 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	119 548	111 114
	223 367	201 164

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Catarina Berglund

Evelyn Eklund

Leif Rydström

Matilda Petersson

Sten-Åke Radner

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

Thomas Johansson

Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tusenskönan i Kalmar, org.nr. 769607-1302

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tusenskönan i Kalmar för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31a december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tusenskönan i Kalmar för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Tusenskönan i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVELYN EKLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-01-24 kl. 17:24:13



MATILDA PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-24 kl. 19:51:57



STEN-ÅKE RADNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-25 kl. 18:57:03



CATARINA BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-24 kl. 18:40:12



LEIF RYDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-24 kl. 20:29:45



THOMAS JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 18:05:14



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 14:25:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Tusenskönan i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 20:16:43



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 14:25:13



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.