



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Hansagården i Västra Djurängen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hansagården i Västra Djurängen med säte i Kalmar org.nr. 769632-4891 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privat bostadsföretag 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-08-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rödlöken 1		2017

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar 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. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
14	förråd	0
51	p-platser	0
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 675
Totalt 120 objekt		3 675

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 12 st 2 rok, 29 st 3 rok, 7 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Karin Westbergh	Ordförande	2024-01-01	2024-05-21
Idris Eliassi	Ordförande	2024-05-21	
Idris Eliassi	Ledamot	2024-01-01	2024-05-21
Mårten Lindberg	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2024-01-01	
Linda Andersson	Ledamot	2024-01-01	
Joel Eliasson	Ledamot	2024-01-01	
Lisa Kindblom	Ledamot	2024-01-01	
Okbamikael Redae	Ledamot	2024-05-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Idris Eliassi, Lisa Kindblom och Joel Eliasson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Linda Andersson, Joel Eliasson, Idris Eliassi och Lisa Kindblom.

Revisorer har varit: Muhamer Mustafa vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Marianne Oscarsson (ordförande) och Christer Laneborg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Idris Eliassi, ordf, Mustafa Muhammer, revisor, Lisa Kindblom, styrelseledamot och Joel Eliasson.

Valberedning har varit: Marianne Oskarsson och Christer Laneborg, vald vid föreningsstämman.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 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 2023-04-11.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Energideklaration
2021	OVK
2023	5-årsgarantibesiktning av fastigheterna

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

Årtal	Åtgärd
2025	OVK

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	197	179	232	118	112
Skuldsättning, kr/kvm	12 674	12 747	12 815	12 878	12 935
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 674	12 747	12 815	12 878	12 935
Räntekänslighet, %	14	16	19	21	22
Energikostnad, kr/kvm	214	171	155	168	165
Årsavgifter, kr/kvm	899	817	667	607	589
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	82	81	80
Totala intäkter, kr/kvm	979	891	816	750	732
Nettoomsättning, tkr	3 597	3 254	2 999	2 755	2 690
Resultat efter finansiella poster, tkr	-592	-577	-409	-800	-822
Soliditet, %	62	62	63	63	63

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. I årsavgiften ingår el som debiteras efter förbrukning, värme, vatten, tv och bredband.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader. Detta påverkar inte likviditeten och föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 584 194 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 197 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 10% från och med 2025-01-01.

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	82 765 000	0	0	82 765 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	739 850	0	135 750	875 600
S:a bundet eget kapital, kr	83 504 850	0	135 750	83 640 600
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 030 793	-577 008	-135 750	-4 743 551
Årets resultat, kr	-577 008	577 008	-592 426	-592 426
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 607 801	0	-728 176	-5 335 977
S:a eget kapital, kr	78 897 049	0	-592 426	78 304 623

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 217 000 kr samt ianspråktagande skett med 81 250 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	-4 607 801
Årets resultat, kr	-592 426
Reservation till underhållsfond, kr	-217 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	81 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 335 977

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 335 977

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 596 664	3 253 913
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	20 650
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 596 664	3 274 563
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 521 820	-1 387 852
Övriga externa kostnader	Not 5	-292 047	-266 430
Personalkostnader	Not 6	-92 246	-74 504
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 233 534	-1 233 534
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 139 646	-2 962 320
RÖRELSERESULTAT		457 018	312 243
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		52 916	19 631
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 102 360	-908 882
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 049 444	-889 251
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-592 426	-577 008
ÅRETS RESULTAT		-592 426	-577 008

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	122 469 775	123 703 309
Summa materiella anläggningstillgångar		122 469 775	123 703 309
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		122 470 275	123 703 809
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	913 865	998 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	83 276	73 698
Summa kortfristiga fordringar		997 142	1 072 689
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 900 000	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		1 900 000	1 500 000
Summa omsättningstillgångar		2 897 142	2 572 689
SUMMA TILLGÅNGAR		125 367 417	126 276 498

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

82 765 000

82 765 000

Fond för yttre underhåll

875 600

739 850

Summa bundet eget kapital

83 640 600

83 504 850

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-4 743 551

-4 030 793

Årets resultat

-592 426

-577 008

Summa ansamlad förlust

-5 335 978

-4 607 801

Summa eget kapital**78 304 622****78 897 049**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

41 464 426

46 577 209

Summa långfristiga skulder

41 464 426

46 577 209

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

5 112 772

269 308

Leverantörsskulder

78 215

155 140

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

407 381

377 792

Summa kortfristiga skulder

5 598 368

802 240

Summa skulder**47 062 794****47 379 449****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****125 367 417****126 276 498**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	457 018	312 243
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 233 534	1 233 534
Övriga poster	0	0
	1 690 552	1 545 777
Erhållen ränta	44 963	12 069
Erlagd ränta	-1 102 360	-908 882
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	633 155	648 964
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 625	-27 374
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	5 065 436	82 078
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	5 696 966	703 668
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-5 382 091	-248 791
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-5 382 091	-248 791
ÅRETS KASSAFLÖDE	314 875	454 877
Likvida medel vid årets början	2 498 988	2 044 111
Likvida medel vid årets slut	2 813 862	2 498 988
	314 875	454 877

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:

100 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.

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	2 966 796	2 692 895
Årsavgiftsbortfall bostäder	-161	0
Årsavgift el	227 972	162 582
Årsavgift TV/bredband	109 890	146 298
Hysesintäkt garage och bilplatser	192 425	197 400
Hysesintäkt övrigt	42 000	42 000
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	36 630	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	8 604	1 752
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 513	10 986
Övriga primära intäkter och ersättningar	-5	0
	3 596 664	3 253 913

I årsavgift ingår el som debiteras efter förbrukning, värme, vatten, tv och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	0	20 650
	0	20 650

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-22 434	-63 598
El	-277 102	-220 487
Uppvärmning	-233 586	-197 175
Vatten	-275 705	-211 152
Renhållning	-121 653	-121 654
TV, bredband, iptelefoni	-146 993	-146 776
Obligatoriska besiktningar	0	-55 876
Serviceavtal	-4 271	-3 775
Hissar serviceavtal & besiktning	-21 489	-21 299
Förvaltningskostnader	-262 350	-270 816
Försäkringar	-51 818	-54 201
Periodiskt underhåll	-81 250	0
Övriga driftskostnader	-23 169	-21 042
	-1 521 820	-1 387 852

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll installationer	-81 250	0
	-81 250	0

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-15 500	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-225 340	-202 050
Kostnader andrahandsupplåtelser	-287	-263
Kostnader överlåtelse och panter	-13 176	-12 655
Föreningsverksamhet	-210	0
Konsulter	0	-5 438
Medlemsavgifter HSB	-27 610	-25 279
Stämma och styrelse	-9 925	-9 245
	-292 047	-266 430

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-64 500	-51 000
Övriga arvoden	-6 000	0
Revisionsarvode	-3 000	-9 000
Sociala avgifter	-18 746	-14 504
	<u>-92 246</u>	<u>-74 504</u>

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	<u>-1 233 534</u>	<u>-1 233 534</u>
	-1 233 534	-1 233 534

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

123 353 399

123 353 399

Ingående anskaffningsvärde mark

6 925 200

6 925 200

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**130 278 599****130 278 599****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-6 575 290

-5 341 756

Årets avskrivningar byggnader

-1 233 534

-1 233 534

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-7 808 824****-6 575 290****Utgående redovisat värde****122 469 775****123 703 309**

Redovisade värden byggnader

115 544 575

116 778 109

Redovisade värden mark

6 925 200

6 925 200

Fastighetsbeteckning: Kalmar Rödlöken 1**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

2018

63 000 000

11 000 000

74 000 000

74 000 000

63 000 000**11 000 000****74 000 000****74 000 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

48 000 000

48 000 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**48 000 000****48 000 000****Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

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

Avräkning HSB

913 862

998 988

Skattekonto

3

3

913 865**998 991****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

14 585

13 761

Förutbetalad kabel-TV och bredband

24 543

24 453

Upplupna ränteintäkter

15 828

7 875

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

28 320

27 609

83 276**73 698****Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR****Räntesats****Konv.datum**

Placering HSB 3 mån

0

1 500 000

Placering HSB 6 mån

3,90%

1 400 000

Placering HSB 6 mån

3,90%

500 000

0

1 900 000**1 500 000**

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,10%	2026-05-15	20 862 770	130 557
SBAB	3,92%	2028-05-19	20 862 770	130 557
SBAB	1,05%	2025-08-15	4 851 658	30 416
			46 577 198	291 530
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				41 464 426
Nästa års amortering av långfristig skuld				261 114
Lån som ska konverteras inom ett år				4 851 658
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				5 112 772
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,36%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 166 120
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				45 119 548
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	82 855	74 966
Upplupen revision	14 000	11 500
Upplupen fastighetsförvaltning	0	5 250
Förutbetalda årsavgifter och hyror	310 526	286 076
	407 381	377 792

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Idris Isawi Eliassi Sarzali

Joel Eliasson

Linda Andersson

Lisa Kindblom

Mårten Lindberg

Okbamikael Redae

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

Muhamer Mustafa
Revisor vald av föreningsstämmanValon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hansagården i Västra Djurängen, org.nr. 769632-4891

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hansagården i Västra Djurängen för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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. 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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.
- 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.
- 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.
- 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 Hansagården i Västra Djurängen för räkenskapsåret 2024 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Muhamer Mustafa
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Hansagården i Västra Djurängen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

IDRIS ISAWI ELIASSI SARZALI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 09:43:15



LINDA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 09:46:53



JOEL ELIASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 17:28:35



LISA KINDBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 12:31:18



MÅRTEN LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 15:40:06



OKBAMIKAEL REDAE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 12:13:17



MUHAMER MUSTAFA

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 16:17:20



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 11:11:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Hansagården i Västra Djurängen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MUHAMER MUSTAFA

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 20:33:41



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 11:09:58



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 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.

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 står något i årsredovisningen.