

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening

Ekeliden

i Örskelljunga



HSB – där möjligheterna bor

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går årsavgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

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

Har du rätt försäkring?

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

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



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Ekeliden i Örkelljunga, 737600-0613 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1960. Föreningen har sitt säte i Örkelljunga och äger fastigheten Eket 2:70 i vilken man upplåter 14 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 1 290 m².

Fastigheten ligger i Eket i Örkelljunga kommun och har adress Radhusvägen 1-14.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 3 rum & kök: 1 st
- 4 rum & kök: 13 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fastighetsbesiktning har utförts av föreningens vicevärd under året. Från och med 2021 har föreningen tecknat avtal om underhåll- och investeringsplan från HSB Skåne som även uppdaterat underhållsplanen. Vart tredje år utförs besiktning av HSB Skåne.

Under året har följande underhåll utförts:

- Taken har rengjorts och behandlats med Grönfri.

Inför varje år diskuterar styrelsen vilket underhåll som ska utföras under de kommande åren utifrån underhållsplanen. För 2025 planeras inköp av två varmvattenberedare. Vi kommer att provfilma stammar och avloppsrör. Beroende på resultatet kommer vi eventuellt att relina.

Styrelsen rekommenderar medlemmarna att kontakta styrelsen om man planerar renovering av badrummen.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 114 078 kr, föregående år var motsvarande 21 077 kr. Vid årets ingång hade föreningen 665 521 kr på sitt avräkningskonto. Den siste december var behållningen 663 657 kr.

Den 1 januari 2025 höjdes avgifterna med 5 % *AK*

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2024.

Styrelsen hade vid räkenskapsårets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Lukas Rosén, ordförande

Gun Malmros

Göran Nilsson

Ann-Margret Selemba

Lars-Olof Thorvaldsson


Suppleanter:

Agneta Karlsson Gunnarsson

Fredrik Eriksson

Revisorer har varit Peter Fuchs, vald vid föreningsstämman, och revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vicevärd har varit Lars-Olof Thorvaldsson.

Styrelsen har som målsättning att verka för ett attraktivt boende i fin omgivning och med stabil ekonomi. Styrelsen arbetar för att hålla nere kostnaderna genom att underhålla fastigheten och vara prismedvetna. 

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har ingen bostadsrätt överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 16 och vid årets slut 16.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	859	803	760	721
Resultat efter finansiella poster (tkr)	114	21	105	39
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	75	98	84	193
Soliditet	86	80	83	83
Årsavgift (kr/kvm)	666	622	587	559
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100	99	-	-
Energikostnad el, värme, VA (kr/kvm)	280	274	242	156
Skuldsättning (kr/kvm)	150	159	168	177
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	150	159	-	-
Räntekänslighet (%)	0,20	0,30	0,30	0,30
Sparande (kr/kvm)	146	150	-	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	-	-	11 905	-

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Nyckeltalen beräknas på bostadsytan som är 1 290 kvm.

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

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd som inte är en del av den normala verksamheten.

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

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

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	54 100		408 292	1 368 247	21 077
Disposition enligt stämmobeslut				21 077	-21 077
Till fond för yttre underhåll			59 000	-59 000	
Från fond för yttre underhåll			-20 063	20 063	
Årets resultat					114 078
Vid årets slut	54 100		447 229	1 350 387	114 078

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	114 078	21 077
Från fond för yttre underhåll*	20 063	116 978
Till fond för yttre underhåll**	-59 000	-40 000
Resultat efter disposition av underhåll	75 141	98 055

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 350 387
Årets resultat	114 078
Balanseras i ny räkning	1 464 465

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. 

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		858 924	802 752
Övriga rörelseintäkter		4 192	12 045
Summa rörelsens intäkter		<u>863 116</u>	<u>814 797</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-528 928	-464 831
Planerat underhåll		-20 063	-116 978
Övriga externa kostnader	3	-72 640	-71 707
Personalkostnader och arvoden	4	-77 649	-77 239
Avskrivningar		-53 961	-55 346
Summa rörelsens kostnader		<u>-753 241</u>	<u>-786 101</u>
Rörelseresultat		<u>109 875</u>	<u>28 696</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 653	1 340
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 449	-8 959
Summa finansiella poster		<u>4 204</u>	<u>-7 619</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>114 079</u>	<u>21 077</u>
Årets resultat		<u>114 078</u>	<u>21 077</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	1 456 314	1 510 275
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		1 456 314	1 510 275
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		1 456 814	1 510 775
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		15 226	17 072
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		663 657	665 521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		140 607	133 834
Summa kortfristiga fordringar		819 490	816 427
Summa omsättningstillgångar		819 490	816 427
SUMMA TILLGÅNGAR		2 276 304	2 327 202

l

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		54 100	54 100
Fond för yttre underhåll		447 229	408 292
Summa bundet eget kapital		501 329	462 392
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 350 387	1 368 247
Årets resultat		114 078	21 077
Summa fritt eget kapital		1 464 465	1 389 324
Summa eget kapital		1 965 794	1 851 716
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	193 000	205 000
Leverantörsskulder		7 977	106 013
Aktuella skatteskulder		1 953	5 726
Övriga skulder		2 011	2 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		105 569	156 736
Summa kortfristiga skulder		310 510	475 486
Summa skulder		310 510	475 486
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 276 304	2 327 202

R

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	114 078	21 077
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	53 961	55 346
	<u>168 039</u>	<u>76 423</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	168 039	76 423
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-4 927	-34 997
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-152 976	106 774
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 136	148 200
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad	-	-62 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-62 500
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-12 000	-12 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12 000	-12 000
Årets kassaflöde	-1 864	73 700
Likvida medel vid årets början	665 521	591 821
Likvida medel vid årets slut	663 657	665 521

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Avräkningskonto HSB Nordvästra Skåne klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	%
Byggnader	1,92
Inventarier	20

Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning. *AL*

Not 1 Rörelsens intäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	858 924	802 752
	<u>858 924</u>	<u>802 752</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	4 192	12 045
	<u>4 192</u>	<u>12 045</u>
Summa	863 116	814 797

I årsavgifterna ingår garage, värme och vatten samt TV-avgift och bredband. Övriga intäkter 2024 avser ersättning för medlemsaktiviteter från HSB. Övriga intäkter 2023 avser främst elstöd från Skatteverket på 7 109 kr samt ersättning för medlemsaktivitetet från HSB med 3 095 kr.

Not 2 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	20 809	20 125
Uppvärmning	261 153	275 286
Vatten	79 026	57 585
Renhållning	34 132	36 818
Löpande underhåll	52 695	27 668
Fastighetsförsäkring	20 382	17 745
Kommunikation	40 664	9 537
Fastighetsavgift	20 067	20 067
Summa	528 928	464 831

Kommunikation avser bredband och TV-avgift. I posten för 2024 avser ca 8 000 kr år 2023 då föreningen tecknade nytt och utökat avtal med Telia.

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2024 på 1 630 kr per lägenhet. För Brf Ekeliden beräknas fastighetsavgiften utifrån taxeringsvärdet.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Arvode BoRevision	12 950	10 300
Förvaltning	59 690	61 407
Summa	72 640	71 707

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	7 875	8 445
Milersättning	250	215
Vicevärdsarvoden	60 000	60 000
Föreningsvald revisor	1 125	1 254
Sociala kostnader	8 399	7 325
Summa	77 649	77 239

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret eller föregående år.

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

Not Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	2 877 292	2 814 792
Årets investeringar	-	62 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	2 877 292	2 877 292
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 384 017	-1 328 706
Årets avskrivningar	-53 961	-55 311
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 437 978	-1 384 017
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	17 000	17 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	17 000	17 000
Utgående redovisat värde	1 456 314	1 510 275
varav byggnader	1 439 314	1 493 275
varav mark	17 000	17 000

Från och med bokslutet 2014 skriver föreningen av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). Föregående års investering avser varmvattenledning för hus 8-14.

Taxeringsvärden

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	5 400 000	1 289 000	6 689 000
Summa	5 400 000	1 289 000	6 689 000

Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	39 400	39 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 400	39 400
Ingående ackumulerade avskrivningar	-39 400	-39 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 400	-39 400
Utgående redovisat värde	-	-

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	4,19 %	2025-03-01	2025-03-01	193 000	205 000
Summa				193 000	205 000

Avgår kortfristig del	-193 000	-205 000
Varav långfristig del	-	-

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 att betrakta som kortfristig lån och har därför bokats om i bokslutet. Även beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 133 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investerings är ej medräknade.

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	1 444 000	1 444 000
Varav obelånade	-1 044 000	-1 044 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	400 000	400 000

Underskrifter

Örskelljunga, 2025-03-15



Lukas Rosén



Ann-Margret Selemba



Gun Malmros



Göran Nilsson



Lars-Olof Thorvaldsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-26



Peter Fuchs
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ekeliden i Örkelljunga, org.nr. 737600-0613

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ekeliden i Örkelljunga 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 kassafflöde 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker 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 Ekeliden i Örkeljunga 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Örkeljunga den 26/03/2025

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Fuchs
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

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

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

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



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne