



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Fabian i Tomelilla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Brf Fabian i Tomelilla med säte i TOMELILLA org.nr. 738800-1013 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Tomelilla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fabian 7	1960-01-01	1963

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	384
58	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 451
9	garageplatser	0
Totalt 74 objekt		3 835

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 26 st 2 rok, 19 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan-Erik Offesson	Ordförande
Kerstin Persson	Ledamot
Eva Persson	Ledamot
Gert Petersson	Ledamot
Amir Karalic	Ledamot
Gunilla Blomberg	Ledamot

Vg

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Föreningsstämman har inte valt någon förtroendevald revisor.

Hela granskningen har utförts av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7,2%.

En förändring av årsavgiften med +8% 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 2023-01-24.

Underhållsåtgärder under året:

Målningsarbeten trapphus, pergola samt trappräcken.

Tvättmaskin utbytt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	123	42	73	93	104
Skuldsättning, kr/kvm	919	947	976	218	231
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 021	1 052	1 084	243	257
Räntekänslighet, %	2	2	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	184	206	153	143	141
Årsavgifter, kr/kvm	640	597	573	562	541
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	99	99	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	603	539	523	506	486
Nettoomsättning, tkr	2 311	2 068	1 979	1 940	1 855
Resultat efter finansiella poster, tkr	114	-126	-74	66	271
Soliditet, %	34	32	32	53	48

VL9

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). El ingår inte i årsavgifter.

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.

V6

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	182 500	0	0	182 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	708 390	0	-4 375	704 015
S:a bundet eget kapital, kr	890 890	0	-4 375	886 515
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 436 266	-125 985	4 375	1 314 656
Årets resultat, kr	-125 985	125 985	113 743	113 743
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 310 281	0	118 118	1 428 399
S:a eget kapital, kr	2 201 171	0	113 743	2 314 914

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 152 000 kr samt ianspråktagande skett med 156 375 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	1 310 281
Årets resultat, kr	113 743
Reservation till underhållsfond, kr	-152 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	156 375
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 428 399

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 428 399

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

Vg

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 310 772	2 067 538
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 983	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 313 755	2 067 538
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 629 835	-1 697 533
Underhåll enligt plan	Not 5	-156 375	-71 875
Övriga externa kostnader	Not 6	-61 465	-57 715
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-90 531	-94 742
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-202 587	-216 893
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 140 793	-2 138 758
RÖRELSERESULTAT		172 962	-71 220
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		14 319	3 589
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 538	-58 353
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-59 219	-54 764
ÅRETS RESULTAT		113 743	-125 985

V6

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	5 794 000	5 996 587
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		5 794 000	5 996 587
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 794 500	5 997 087
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	2 833
Avräkningskonto HSB		14 227	2 124
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 013	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	90 719	82 972
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		105 959	87 950
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	500 000	500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		500 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	396 712	322 166
<i>Summa kassa och bank</i>		396 712	322 166
Summa omsättningstillgångar		1 002 670	910 116
SUMMA TILLGÅNGAR		6 797 170	6 907 203

VG

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	182 500	182 500
Fond för yttre underhåll	704 015	708 390
<i>Summa bundet eget kapital</i>	886 515	890 890
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 314 656	1 436 266
Årets resultat	113 743	-125 985
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 428 399	1 310 281
Summa eget kapital	2 314 915	2 201 171
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 2 775 000	2 835 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	2 775 000	2 835 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	747 475	797 479
Medlemmarnas inre fond	Not 16 586 149	725 828
Leverantörsskulder	58 540	58 823
Aktuell skatteskuld	Not 17 8 238	7 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 306 853	281 516
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 707 255	1 871 032
Summa skulder	4 482 255	4 706 032
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 797 170	6 907 203

V6

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	172 962	-71 220
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	202 587	216 893
	<u>375 550</u>	<u>145 673</u>
Erhållen ränta	12 119	1 989
Erlagd ränta	-73 652	-58 441
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>314 017</u>	<u>89 221</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 706	1 476
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-113 659	-104 223
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>196 652</u>	<u>-13 526</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-110 004	-110 004
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-110 004</u>	<u>-110 004</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	86 648	-123 530
Likvida medel vid årets början	824 290	947 820
Likvida medel vid årets slut	<u>910 938</u>	<u>824 290</u>
	86 648	-123 530

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

V6

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. 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 skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 30 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

V6

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 208 408	2 060 088
Hysesintäkt lokaler	60 900	59 268
Hysesintäkt garage och bilplatser	32 400	32 400
Avsatt till inre fond	0	-99 899
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 064	15 681
	<u>2 310 772</u>	<u>2 067 538</u>
I årsavgifter ingår värme, vatten och kabel-TV.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	2 983	0
	<u>2 983</u>	<u>0</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-57 691	-58 134
El	-81 002	-71 562
Uppvärmning	-417 468	-358 873
Vatten	-206 568	-360 068
Renhållning	-44 236	-43 939
TV, bredband, iptelefoni	-70 781	-73 780
Förvaltningskostnader	-613 547	-599 843
Försäkringar	-45 982	-42 156
Fastighetsskatt	-79 260	-79 260
Övriga driftskostnader	-13 300	-9 917
	<u>-1 629 835</u>	<u>-1 697 533</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-156 375	-71 875
	<u>-156 375</u>	<u>-71 875</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 375	-12 125
Övriga förvaltningskostnader	-5 819	-5 247
Kostnader överlåtelse och panter	-9 016	-19 593
Kontorsutrustning och -material	0	-843
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 074	-1 508
Konsulter	-9 000	0
Medlemsavgifter HSB	-18 400	-18 400
Kundförluster m m	-3 781	0
	<u>-61 465</u>	<u>-57 715</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-75 900	-80 800
Sociala avgifter	-14 631	-13 942
	<u>-90 531</u>	<u>-94 742</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-171 002	-185 308
Markanläggningar	-31 586	-31 586
	<u>-202 587</u>	<u>-216 893</u>

Vg

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2071

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

10 186 776

10 186 776

Ingående anskaffningsvärde mark

80 870

80 870

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

947 572

947 572

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

11 215 218

11 215 218

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-4 965 943

-4 780 635

Årets avskrivningar byggnader

-171 002

-185 308

Ingående avskrivningar markanläggningar

-252 688

-221 102

Årets avskrivningar markanläggningar

-31 586

-31 586

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-5 421 218

-5 218 631

Utgående redovisat värde

5 794 000

5 996 587

Redovisade värden byggnader

5 049 831

5 220 833

Redovisade värden mark

80 870

80 870

Redovisade värden markanläggningar

663 299

694 884

Fastighetsbeteckning: Fabian 7

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1963	19 800 000	5 000 000	24 800 000	24 800 000
Lokaler	1963	337 000	149 000	486 000	486 000
		20 137 000	5 149 000	25 286 000	25 286 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 279 900	5 279 900
varav i eget förvar	-848 700	-848 700
Summa ställda säkerheter	4 431 200	4 431 200

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

1 013

21

1 013

21

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

50 050

45 982

Förutbetalad kabel-TV och bredband

35 391

35 390

Upplupna ränteintäkter

3 800

1 600

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 478

0

90 719

82 972

V6

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-01-20	500 000	500 000
			500 000	500 000

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne	396 712	322 166
	396 712	322 166

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne	5,35%	2024-01-30	687 475	50 004
Sparbanken Skåne	1,37%	2026-02-10	2 835 000	60 000
			3 522 475	110 004

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 775 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 60 000

Lån som ska konverteras inom ett år 687 475

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **747 475**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,15%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 440 016

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 972 455

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	725 828	693 325
Avsättning	0	99 899
Uttag	-139 679	-67 396
	586 149	725 828

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	8 238	7 386
	8 238	7 386

VG

2023-12-31 2022-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	63 629	53 886
Upplupna räntekostnader	6 575	6 689
Upplupen revision	14 000	13 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	207 649	194 994
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 000	12 447
	<u>306 853</u>	<u>281 516</u>

Tomelilla 2024 - 04 - 02

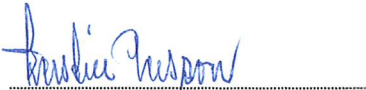

Amir Karalic


Eva Persson


Gert Petersson


Gunilla Blomberg


Jan-Erik Offesson


Kerstin Persson

Min revisionsberättelse har avgivits 2024 - 05 - 11


Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fabian i Tomelilla, org.nr. 738800-1013

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fabian i Tomelilla för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

V6

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fabian i Tomelilla för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övrig upplysning

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

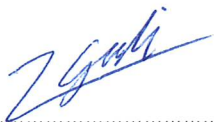
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Malmö den 11 / 05 / 2024



Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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.