



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Eden i Lilla Edet

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Eden i Lilla Edet med säte i Lilla Edet org.nr. 763000-1332 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lilla Edet kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Eden 24	1958-01-01	1958

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar genom upphandling via Söderberg & Partner. 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
15	lokaler (hyresrätt)	1 415
35	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 410
15	garageplatser	275
29	p-platser	0
Totalt 94 objekt		4 100

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 16 st 2 rok, 9 st 3 rok, 7 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Daniel Lundqvist	Ordförande	2020-07-08	
Bengt-Lennart Mellqvist	Ledamot	2020-07-08	
Kerstin Wehlin-Jacobsson	Ledamot	2016-05-31	
Lennart Karlsson	Ledamot	2016-05-31	
Margareta Johansson	Ledamot	2020-07-08	2023-09-20
Nicklas Sjöberg	Ledamot	2020-07-08	
Martin Nilsson	Ledamot	2023-09-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Lundqvist, Kerstin Wehlin-Jacobsson, Lennart Karlsson och Martin Nilsson.

Firman tecknas två i förening av Bengt-Lennart Mellqvist, Kerstin Wehlin-Jacobsson, Lennart Karlsson och Daniel Lundqvist.

Revisorer har varit: Bengt Hogedal och Sivert Augustsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Bengt Lennart Mellqvist (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +2% 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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Huset färdigställdes år 1958. Därefter har planerat underhåll utförts, bl.a. takomläggning 1995, stambyte 1996, ombyggnad och inglasning av balkonger 2000, fasadrenovering 2009, rivning och nybyggnation av 9 st garage 2011 samt fönsterrenovering 2014.

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

- Relining planeras år 2024
- Fönster/dörr planeras år 2027
- Takplåt/takpannor tegel planeras år 2030
- Stammar planeras år 2032.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning och fastighetsskötsel.
- Irmas Städ avseende lokalvård.
- HSB Nordvästra Götaland avseende uppdatering av underhållsplan.
- Vattenfall avseende fastighetsel.
- Telia avseende kabel-tv och internet.
- Ventoil avseende OVK.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	204	209	56	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	589	712	813	872	931
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 002	1 130	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	227	210	207	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	680	630	624	624	611
Årsavgifter/totala intäkter, %	63	63	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	636	667	646	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 609	2 552	2 472	2 454	2 486
Resultat efter finansiella poster, tkr	580	70	-202	252	557
Soliditet, %	76	73	37	37	34

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	218 060	0	0	218 060
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	6 592 500	0	0	6 592 500
Underhållsfond, kr	1 904 506	0	554 000	2 458 506
S:a bundet eget kapital, kr	8 715 066	0	554 000	9 269 066
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-105 967	69 525	-554 000	-590 442
Årets resultat, kr	69 525	-69 525	580 171	580 171
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-36 442	0	26 171	-10 271
S:a eget kapital, kr	8 678 624	0	580 171	9 258 795

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 554 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-36 442
Årets resultat, kr	580 171
Reservation till underhållsfond, kr	-554 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-10 271

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-10 271

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 608 900	2 552 489
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 608 900	2 552 489
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 467 751	-1 915 407
Övriga externa kostnader	Not 4	-181 024	-183 237
Personalkostnader	Not 5	-129 003	-96 376
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-257 144	-257 000
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 034 922	-2 452 020
RÖRELSERESULTAT		573 978	100 469
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		73 206	12 070
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 013	-43 014
SUMMA FINANSIELLA POSTER		6 193	-30 944
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		580 171	69 525
ÅRETS RESULTAT		580 171	69 525

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	7 997 856	8 255 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 997 856</u>	<u>8 255 000</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 998 356</u>	<u>8 255 500</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	1 576 090	1 131 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	73 115	55 885
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 649 205</u>	<u>1 187 349</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	2 500 000	2 500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 500 000</u>	<u>2 500 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 149 205</u>	<u>3 687 349</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 147 561</u>	<u>11 942 849</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	218 060	218 060
Uppskrivningsfond	6 592 500	6 592 500
Fond för yttre underhåll	2 458 506	1 904 506
<i>Summa bundet eget kapital</i>	9 269 066	8 715 066
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-590 442	-105 967
Årets resultat	580 171	69 525
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-10 271	-36 442
Summa eget kapital	9 258 795	8 678 624
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 1 545 832	1 653 420
<i>Summa långfristiga skulder</i>	1 545 832	1 653 420
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	869 600	1 070 012
Leverantörsskulder	97 805	166 977
Skatteskulder	0	22 718
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 86 411	46 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 289 118	304 219
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 342 934	1 610 805
Summa skulder	2 888 766	3 264 225
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 147 561	11 942 849

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	573 978	100 469
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	257 144	257 000
	<u>831 122</u>	<u>357 469</u>
Erhållen ränta	73 206	12 070
Erlagd ränta	-67 013	-43 014
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>837 315</u>	<u>326 525</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 973	15 450
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-67 459	109 774
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>751 883</u>	<u>451 750</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-308 000	-285 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-308 000</u>	<u>-285 500</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	443 883	166 250
Likvida medel vid årets början	3 615 196	3 448 946
Likvida medel vid årets slut	<u>4 059 079</u>	<u>3 615 196</u>
	443 883	166 250

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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	837 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 549 248	1 518 900
Hysesintäkt lokaler	838 740	844 481
Hysesintäkt garage och bilplatser	99 122	100 034
Hysesintäkt övrigt	14 604	8 304
Hysesrabatter	-10 610	-10 188
Åravgift TV/bredband/iptelefoni	89 352	87 600
Övriga primära intäkter och ersättningar	28 444	3 358
	2 608 900	2 552 489
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-129 579	-98 593
El	-208 078	-85 659
Uppvärmning	-550 259	-539 999
Vatten	-172 939	-176 304
Renhållning	-63 901	-62 706
TV, bredband, iptelefoni	-94 803	-97 055
Serviceavtal	0	-2 294
Förvaltningskostnader	-91 688	-229 240
Försäkringar	-40 433	-37 438
Fastighetsskatt	-100 875	-98 425
Periodiskt underhåll	0	-473 522
Övriga driftskostnader	-15 197	-14 171
	-1 467 751	-1 915 407
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	0	-473 522
	0	-473 522
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 000	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-128 270	-121 866
Föreningsverksamhet	-4 657	-3 548
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 627	-997
Konsulter	-10 702	-19 569
Förbrukningsinventarier	-4 995	-7 889
Medlemsavgifter HSB	-19 773	-18 993
	-181 024	-183 237
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-52 500	-48 300
Vicevärdsarvode	-30 000	-30 000
Arvode till fastighetsskötare	-25 000	0
Revisionsarvode	-4 500	-4 500
Sociala avgifter	-17 003	-13 576
	-129 003	-96 376
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-257 144	-257 000
	-257 144	-257 000

2023-12-31

2022-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

9 964 200

9 964 200

Ingående anskaffningsvärde mark

83 500

83 500

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**10 047 700****10 047 700****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-8 385 200

-8 128 200

Årets avskrivningar byggnader

-257 144

-257 000

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-8 642 344****-8 385 200**

Uppskrivning mark

6 592 500

6 592 500

Utgående redovisat värde**7 997 856****8 255 000**

Redovisade värden byggnader

1 321 856

1 579 000

Redovisade värden mark

6 676 000

6 676 000

Fastighetsbeteckning: Eden 24

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1958	16 200 000	5 400 000	21 600 000	21 600 000
Lokaler		3 250 000	1 276 000	4 526 000	4 526 000
		19 450 000	6 676 000	26 126 000	26 126 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

7 607 000

7 607 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**7 607 000****7 607 000****Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

1 559 079

1 115 196

Skattekonto

16 961

16 268

Övrig skattefordran

50

0

1 576 090**1 131 464****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

73 115

55 885

73 115**55 885****Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	3,60%	2024-04-05	2 500 000	2 500 000
			2 500 000	2 500 000

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,13%	2026-01-30	762 012	100 000
Stadshypotek AB	1,47%	2025-01-30	1 043 820	160 000
Stadshypotek AB	3,02%	2024-06-01	609 600	48 000
			2 415 432	308 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 545 832
Nästa års amortering av långfristig skuld				260 000
Lån som ska konverteras inom ett år				609 600
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				869 600
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,70%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 232 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				875 432
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	33 599	0
Arbetsgivaravgifter	17 002	0
Medlemmars inre fond	26 406	32 682
Övriga kortfristiga skulder	9 404	14 197
	86 411	46 879

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	6 481	2 776
Förutbetalda årsavgifter och hyror	194 870	192 907
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87 767	108 536
	289 118	304 219

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Bengt-Lennart Mellqvist

Martin Nilsson

Daniel Lundqvist

Nicklas Sjöberg

Kerstin Wehlin-Jacobsson

Lennart Karlsson

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

Revisor vald av föreningsstämman
Bengt HogedalBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Eden i Lilla Edet, org.nr. 763000-1332

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Eden i Lilla Edet för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.
- 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 Bostadsrättsförening Eden i Lilla Edet för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Lilla Edet

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Hogedal
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Eden i Lilla Edet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIEL LUNDQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 08:13:47



NICKLAS SJÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 13:23:13



LENNART KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 17:09:24



MARTIN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 15:45:10



KERSTIN WEHLIN-JACOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 14:03:22



BENGT-LENNART MELLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 09:29:22



BENGT HOGEDAL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 21:23:39



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 16:58:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Eden i Lilla Edet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT HOGEDAL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 21:25:06



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 16:59:02



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 föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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