



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Lönner i Vänersborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lönne i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 716409-7656 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-19.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar version 5 för HSB bostadsrättsföreningar.

Ett första beslut har tagits med acklamation om att anta HSB Normalstadgar 2023 vid stämman 2023-06-19.

Energideklarationen är utförd och godkänd under år 2019 och utförs med 10 års intervall.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) utfördes och godkändes år 2020. Nästa kontroll är beräknad att ske år 2024.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lönne 25	1981-12-28	1982

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. 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
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3535
Totalt 42 objekt		3535

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 2 rok, 11 st 3 rok, 15 st 4 rok, 3 st 5 rok.
På området finns garage och parkeringsplatser.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars Wessman	Ordförande
Sören Anderson	Ledamot
Thorleif Olsson	Ledamot
Berit Rylander	Ledamot
Caroline Odalgård	Ledamot
Torsten Gunnarsson	Ledamot, HSB NG

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Wessman och Sören Andersson.

Firman tecknas två i förening av Lars Wessman, Sören Anderson, Thorleif Olsson och Caroline Odalgård.

Revisorer har varit: Gunnel Jende med Marianne Svensson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Karl-Erik Brodén (sammankallande), samt Birgitta Ahl, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19. På stämman deltog 25 medlemmar varav 20 var röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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 fasighetsbesiktning utfördes i samband med uppdatering av underhållsplanen.

Ekonomi:

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

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad.

Fr o m 2022 ingår Kabel TV för samtliga medlemmar.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2024.

Efter en avsättning till yttre fond med -406 000 kr och beräknat lyft från yttre fonden med 0 kr, så blir det ett beräknat resultat med 639 627kr.

Övergång till regelverket K3 kommer ske under 2024.

Nästa låneomsättning är 2026-10-23.

2023 har följande större åtgärder genomförts:

Relining av rörsystem i hela fastigheten
Byte avloppsrör
Tilläggsisolering av tilluftsstammar från tre fläktrum
Byte av sex dörrstängare

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

Översyn av entrédörrar, altandörrar och fönster
Utbyte / renovering av hissar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 61 och under året har det tillkommit 0 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	388	306	283	315
Skuldsättning, kr/kvm	3 482	3 539	3 595	3 652
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 482	3 539	3 595	3 652
Räntekänslighet, %	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	159	145	159	141
Årsavgifter, kr/kvm	854	793	736	701
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	96	95
Totala intäkter, kr/kvm	907	831	769	736
Nettoomsättning, tkr	3 164	2 937	2 720	2 601
Resultat efter finansiella poster, tkr	-255	-810	290	290
Soliditet, %	30	31	34	32

Uppllysning vid förlust:

Årets förlust före tillägget till resultaträkningen är -255 498 kr beroende på utfört underhåll under året.

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	1 199 000	0	0	1 199 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 274 822	0	-367 141	2 907 681
S:a bundet eget kapital, kr	4 473 822	0	-367 141	4 106 681
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 214 032	-809 663	367 141	1 771 509
Årets resultat, kr	-809 663	809 663	-255 498	-255 498
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 404 369	0	111 643	1 516 011
S:a eget kapital, kr	5 878 191	0	-255 498	5 622 692

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 367 141 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	1 404 369
Årets resultat, kr	-255 498
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 367 141
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 516 012

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 516 012

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

Årets resultat efter fondförändring är 111 643 kr.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 163 660	2 937 214
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 321	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 207 981	2 937 214
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 752 487	-3 010 930
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 923	-183 458
Personalkostnader	Not 6	-98 460	-96 096
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-260 287	-220 236
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 261 158	-3 510 720
RÖRELSERESULTAT		-53 177	-573 506
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		42 345	10 260
Räntekostnader och liknande resultatposter		-244 667	-246 417
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-202 322	-236 157
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-255 498	-809 663
ÅRETS RESULTAT		-255 498	-809 663

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	14 039 978	14 240 189
Inventarier och installationer	Not 9	520 663	580 740
Summa materiella anläggningstillgångar		14 560 641	14 820 929
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		14 561 141	14 821 429
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	78
Övriga fordringar	Not 11	2 420 593	2 672 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	81 924	70 499
Summa kortfristiga fordringar		2 502 517	2 743 335
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 400 000	1 400 000
Summa kortfristiga placeringar		1 400 000	1 400 000
Kassa och bank	Not 14	0	46
Summa kassa och bank		0	46
Summa omsättningstillgångar		3 902 517	4 143 381
SUMMA TILLGÅNGAR		18 463 658	18 964 810

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 199 000	1 199 000
Fond för yttre underhåll	2 907 681	3 274 822
Summa bundet eget kapital	4 106 681	4 473 822
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 771 509	2 214 032
Årets resultat	-255 498	-809 663
Summa fritt eget kapital	1 516 011	1 404 369
Summa eget kapital	5 622 692	5 878 190
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 12 109 833	12 309 833
Summa långfristiga skulder	12 109 833	12 309 833
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	200 000	200 000
Leverantörsskulder	0	89 423
Skatteskulder	1 196	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 103 988	106 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 425 949	380 901
Summa kortfristiga skulder	731 133	776 786
Summa skulder	12 840 966	13 086 619
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 463 658	18 964 810

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-53 177	-573 506
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	260 287	220 236
	<u>207 111</u>	<u>-353 269</u>
Erhållen ränta	42 345	10 260
Erlagd ränta	-244 667	-246 417
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>4 789</u>	<u>-589 427</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 859	7 563
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-45 654	129 866
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-44 723</u>	<u>-451 998</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-600 765
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-600 765</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-200 000</u>	<u>-200 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-244 723	-1 252 763
Likvida medel vid årets början	4 043 518	5 296 281
Likvida medel vid årets slut	<u>3 798 795</u>	<u>4 043 518</u>
	-244 723	-1 252 763

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 BFNR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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: 67 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 9 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 13 582 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	2 892 516	2 678 112
Hysesintäkt lokaler	21 340	21 340
Hysesintäkt garage och bilplatser	80 678	81 200
Hysesintäkt övrigt	18 646	14 596
Hysesrabatter	-508	-640
Konsumtionsavgift el	5 806	148
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	126 000	126 000
Övriga intäkter i verksamheten	15 912	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 270	16 458
	3 163 660	2 937 214
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	44 321	0
	44 321	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-188 495	-205 739
El	-103 310	-106 019
Uppvärmning	-331 413	-324 881
Vatten	-128 588	-80 608
Renhållning	-46 398	-45 518
TV, bredband, iptelefoni	-168 285	-172 861
Serviceavtal	-39 922	-40 493
Förvaltningskostnader	-261 222	-250 864
Försäkringar	-38 458	-35 609
Fastighetsskatt	-73 928	-70 988
Periodiskt underhåll	-1 367 141	-1 671 394
Övriga driftskostnader	-5 328	-5 956
	-2 752 487	-3 010 930
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-1 367 141	-1 671 394
	-1 367 141	-1 671 394
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 300	-10 800
Övriga förvaltningskostnader	-113 237	-109 910
Föreningsverksamhet	-1 945	-5 423
Konsulter	0	-34 685
Medlemsavgifter HSB	-22 790	-21 891
Stämma och styrelse	-651	-749
	-149 923	-183 458
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-65 000	-65 000
Vicevärdsarvode	-16 000	-16 000
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-10 960	-11 596
Utbildning	-3 000	0
	-98 460	-96 096
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-200 211	-200 211
Installationer och inventarier	-60 077	-20 026
	-260 287	-220 236

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

17 920 000

17 920 000

Ingående anskaffningsvärde mark

776 000

776 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**18 696 000****18 696 000****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-4 455 811

-4 255 600

Årets avskrivningar byggnader

-200 211

-200 211

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-4 656 022****-4 455 811****Utgående redovisat värde****14 039 978****14 240 189**

Redovisade värden byggnader

13 263 978

13 464 189

Redovisade värden mark

776 000

776 000

Fastighetsbeteckning: Lönne 25

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1982	30 000 000	11 400 000	41 400 000	41 400 000
Lokaler		128 000	591 000	719 000	719 000
		30 128 000	11 991 000	42 119 000	42 119 000

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

Fastighetsinteckning

16 848 000

16 848 000

varav i eget förvar

128 000

128 000

Summa ställda säkerheter**16 976 000****16 976 000****Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

600 765

0

Årets investeringar

0

600 765

Utgående anskaffningsvärden**600 765****600 765**

Ingående avskrivningar

-20 026

0

Årets avskrivningar

-60 077

-20 026

Utgående avskrivningar**-80 102****-20 026****Utgående redovisat värde****520 663****580 740****Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

2 398 795

2 643 472

Skattekonto

21 798

27 542

Övrig skattefordran

0

1 744

2 420 593**2 672 758**

2023-12-31 2022-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 924	70 499
	81 924	70 499

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-04-01	1 400 000	1 400 000
			1 400 000	1 400 000

Not 14 KASSA OCH BANK

Kassa, avslutad	0	46
	0	46

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	2,63%	2027-06-23	2 561 632	120 000
Swedbank Hypotek AB	2,13%	2032-02-25	2 785 000	20 000
Swedbank Hypotek AB	2,01%	2026-10-23	2 325 000	60 000
Swedbank Hypotek AB	1,47%	2028-10-25	4 638 201	0
			12 309 833	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 109 833**

Nästa års amortering av långfristig skuld 200 000

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **200 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,96%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 800 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 11 309 833

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	25 350	25 350
Arbetsgivaravgifter	10 960	11 596
Medlemmars inre fond	67 678	69 516
	103 988	106 462

	2023-12-31	2022-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	26 639	27 289
Förutbetalda årsavgifter och hyror	304 508	278 913
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	94 802	74 699
	425 949	380 901

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Lars Wessman

.....
Berit Rylander

.....
Sören Anderson

.....
Caroline Odalgård

.....
Thorleif Olsson

.....
Torsten Gunnarsson

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

Revisor vald av föreningsstämman
Gunnel Jende

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lönne i Vänersborg, org.nr. 716409-7656

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lönne i Vänersborg för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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. Revisorerans 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 Brf Lönne i Vänersborg för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Vänersborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnel Jende
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

LARS WESSMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 09:52:17



BERIT RYLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-13 kl. 14:35:08



SÖREN ANDERSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-14 kl. 12:56:05



CAROLINE ODALGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-13 kl. 11:25:47



THORLEIF OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 12:18:47



TORSTEN GUNNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 19:32:51



GUNNEL JENDE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 10:08:55



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 13:02:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

GUNNEL JENDE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 10:05:25



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 13:02:08



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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