



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Maden i Lilla Edet

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Maden i Lilla Edet med säte i Lilla Edet org.nr. 763000-1308 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-17.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Maden 16	1962-01-01	1962

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
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2541
15	garageplatser	220
35	p-platser	0
4	lokaler	43
Totalt 102 objekt		2804

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 16 st 2 rok, 16 st 3 rok, 4 st rum och pentry.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Charlie Nyström	Ordförande	2016-05-17
Lisa Marberg	Ledamot	2016-05-17
Christian Liljemark	Ledamot	2018-06-13
Sofia Liljemark	Ledamot	2016-05-17
Daniel Lundqvist	Ledamot	2017-05-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Charlie Nyström, Daniel Lundqvist samt Lisa Marberg.



Firman tecknas två i förening av Lisa Marberg, Charlie Nyström, Sofia Liljemark samt Tommy Holgersson (extern firmatecknare).

Revisorer har varit: Jeanette Johansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Christian Liljemark, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-17. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4,5%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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.

Installerat nya elledningar och belysning på vindarna i båda husen.

Utfört OVK besiktning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Dränerat grunden hus 1 och 2 2016
- Omfogning av södervägg hus 1 (1b) 2018
- Relining av avloppstammar hus 1 och 2 2020
- Takbyte hus 2 3a-3b 2021.

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

- Planerar för takbyte (1a-1b) även om att installera solceller
- Byte av södervägg hus 2 (3b)
- Är i tidigt planeringsstadium för att sätta upp laddstolpar för elbilar.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning.
- Irma Städservice avseende lokalvård.
- HSB Nordvästra Götaland avseende uppdatering av underhållsplan samt jourservice.
- Vattenfall avseende fastighetsel.
- Telia avseende kabel-tv och internet.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	346	357	306	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	827	950	1 019	1 037	1 135
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	912	966	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	0	0
Energikostnad, kr/kvm	184	192	195	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	882	797	773	751	715
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	858	883	859	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 405	2 283	2 219	2 147	2 048
Resultat efter finansiella poster, tkr	693	695	-974	-158	451
Soliditet, %	48	39	26	40	41

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	164 565	0	0	164 565
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	477 314	0	592 804	1 070 118
S:a bundet eget kapital, kr	641 879	0	592 804	1 234 683
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	559 454	694 563	-592 804	661 214
Årets resultat, kr	694 563	-694 563	692 734	692 734
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 254 017	0	99 930	1 353 948
S:a eget kapital, kr	1 895 896	0	692 734	2 588 631

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 650 000 kr samt ianspråktagande skett med 57 196 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	1 254 018
Årets resultat, kr	692 734
Reservation till underhållsfond, kr	-650 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	57 196
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 353 948

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 353 948

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 1	2 405 203	2 282 719
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 405 203	2 282 719
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 2	-1 109 857	-1 071 077
Övriga externa kostnader	Not 3	-242 928	-182 315
Personalkostnader	Not 4	-92 420	-82 060
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-221 000	-220 000
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 666 205	-1 555 452
RÖRELSERESULTAT		738 998	727 267
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 653	1 654
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 917	-34 358
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-46 265	-32 704
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		692 734	694 563
ÅRETS RESULTAT		692 734	694 563

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	1 499 800	1 720 800
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		1 499 800	1 720 800
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		1 500 300	1 721 300
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 469	0
Övriga fordringar	Not 8	3 820 584	3 089 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	43 557	41 706
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		3 865 611	3 131 497
Summa omsättningstillgångar		3 865 611	3 131 497
SUMMA TILLGÅNGAR		5 365 911	4 852 797

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	164 565	164 565
Fond för yttre underhåll	1 070 118	477 314
Summa bundet eget kapital	1 234 683	641 879
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	661 214	559 454
Årets resultat	692 734	694 563
Summa fritt eget kapital	1 353 948	1 254 018
Summa eget kapital	2 588 631	1 895 897
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 0	1 737 805
Summa långfristiga skulder	0	1 737 805
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 318 157	715 912
Leverantörsskulder	95 475	88 351
Skatteskulder	4 834	33 684
Övriga kortfristiga skulder	Not 11 108 591	116 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 250 223	265 087
Summa kortfristiga skulder	2 777 280	1 219 095
Summa skulder	2 777 280	2 956 900
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 365 911	4 852 797

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	738 998	727 267
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	221 000	220 000
	<u>959 998</u>	<u>947 267</u>
Erhållen ränta	3 653	1 654
Erlagd ränta	-49 917	-34 358
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>913 734</u>	<u>914 563</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 802	-4 119
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-44 060	-258 270
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>865 871</u>	<u>652 174</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-135 560	-135 560
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-135 560</u>	<u>-135 560</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	730 311	516 614
Likvida medel vid årets början	3 075 929	2 559 315
Likvida medel vid årets slut	<u>3 806 240</u>	<u>3 075 929</u>
	730 311	516 614

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	208 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 1 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 115 420	2 024 208
Hysesintäkt garage och bilplatser	91 655	91 781
Hysesintäkt övrigt	28 936	31 224
Årsavgift el	750	9 000
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	124 416	124 416
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 818	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	39 208	2 090
	2 405 203	2 282 719
Not 2 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-10 082	-48 197
El	-53 901	-58 961
Uppvärmning	-300 369	-288 205
Vatten	-160 627	-148 389
Renhållning	-61 460	-59 105
TV, bredband, iptelefoni	-128 246	-125 752
Förvaltningskostnader	-227 737	-229 600
Försäkringar	-30 006	-27 783
Fastighetsskatt	-70 900	-70 900
Periodiskt underhåll	-57 196	-8 686
Övriga driftskostnader	-9 332	-5 499
	-1 109 857	-1 071 077
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-57 196	-8 686
	-57 196	-8 686
Not 3 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 050	-10 625
Övriga förvaltningskostnader	-117 678	-109 167
Föreningsverksamhet	-2 166	-701
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 759	-6 955
Konsulter	-81 899	-19 284
Förbrukningsinventarier	0	-9 255
Medlemsavgifter HSB	-25 376	-24 375
Stämma och styrelse	0	-1 954
	-242 928	-182 315
Not 4 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-53 500	-48 300
Vicevärdsarvode	-12 000	-12 000
Övriga arvoden	-3 000	0
Övriga personalkostnader	-555	-740
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-19 865	-17 520
	-92 420	-82 060
Not 5 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-221 000	-220 000
	-221 000	-220 000

2023-12-31

2022-12-31

Not 6 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 102 100	8 102 100
Ingående anskaffningsvärde mark	99 800	99 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 201 900	8 201 900

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 481 100	-6 261 100
Årets avskrivningar byggnader	-221 000	-220 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 702 100	-6 481 100

Utgående redovisat värde **1 499 800** **1 720 800**

Redovisade värden byggnader	1 400 000	1 621 000
Redovisade värden mark	99 800	99 800

Fastighetsbeteckning: Maden 16

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	16 800 000	5 200 000	22 000 000	22 000 000
Lokaler		240 000	250 000	490 000	490 000
		17 040 000	5 450 000	22 490 000	22 490 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 412 000	6 412 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	6 412 000	6 412 000

Not 7 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	3 806 240	3 075 929
Skattekonto	14 344	13 862
	3 820 584	3 089 791

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 557	41 706
	43 557	41 706

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	5,07%	2024-02-28	580 352	34 140
Swedbank Hypotek AB	1,23%	2024-10-25	791 475	46 560
Swedbank Hypotek AB	1,23%	2024-10-25	946 330	54 860
			2 318 157	135 560
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				2 318 157
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				2 318 157
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,17%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				542 240
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				1 640 357
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Medlemmars inre fond	108 591	116 061
	108 591	116 061

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	4 659	3 994
Förutbetalda årsavgifter och hyror	196 760	206 542
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 804	54 551
	250 223	265 087

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Charlie Nyström.....
Sofia Liljemark.....
Christian Liljemark.....
Daniel Lundqvist.....
Lisa Marberg

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

Revisor vald av föreningsstämman
Jeanette JohanssonBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Maden i Lilla Edet, org.nr. 763000-1308

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Maden i Lilla Edet 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. 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 Brf Maden i Lilla Edet 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jeanette Johansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

CHARLIE NYSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 08:37:52



DANIEL LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 09:46:23



SOFIA LILJEMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 09:09:01



CHRISTIAN LILJEMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 19:01:19



LISA MARBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 18:19:25



JEANETTE JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 10:46:53



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 15:11:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JEANETTE JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 13:48:49



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 15:11:15



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.