



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Furulund i Partille

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Furulund i Partille med säte i Partille org.nr. 716444-9089 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 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Partille kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skulltorp 1:870	1991-03-12	1992
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. 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
87	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8302
2	lokaler (hyresrätt)	439
64	garageplatser	0
25	p-däck under tak	0
36	p-platser	0
Totalt 214 objekt		8741

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 28 st 3 rok, 11 st 4 rok, 24 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Daniel Ilibasic	Ordförande	2022-05-17
Bo Magnusson	Ledamot	2016-05-24
Ann-Christin Edhav	Ledamot	2015-05-25
Karin Eldh	Ledamot	2023-08-23
Olof Krantz	Ledamot	2013-05-15
Per Robin Qvil	Ledamot	2020-09-01
Eddie Prorokovic	Ledamot	2022-05-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Ilibasic, Per Robin Qvil samt Eddie Prorokovic.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Christin Edhav, Olof Krantz, Daniel Ilibasic och Per Robin Qvil.

Revisorer har varit: David Rosberg med Clayton Howarth som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ziba Moradiani (sammankallande) samt Tomas Törneberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 den 2023-10-24.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2002	Fastigheterna utvändig renovering inkl. målning.
2004	Alla avloppsstammar har genomspolats.
2006	Ny torktumlare och tvättmaskin i grovtvättstugan. Ombyggnad av gruppbestaden.
2009	Reparation och impregnering av murade fasader. Yttre underhåll av fasader och tak.
2012	Alla ventilationsaggregat är utbytta. Byte av kallmangel i gemensamma tvättstugan.
2013	Energioptimering i underhållscentralen.
2016	Målning av fasader och byte av panel och hänggräddor.
2017	Nya vipportar med fjärrkontroll installerades.
2018	Ny vikport till parkeringsdäcket har installerats.
2019	Alla avloppsstammar har spolats. OVK har utförts.
2020	Föreningslokalen är renoverad.
2021	Nya tak och plåthuvar samt utökad taksäkerhet.
2022	Installation av nytt fibernät i området.
2023	Utförd OVK

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

Årtal	Ändamål
2024	Renoveringen av parkeringsdäcket
2024	Renovering och underhåll av samtliga balkonger
2026	Byte/målning av fasad i området

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 128 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 129.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	450	410	387	411	388
Skuldsättning, kr/kvm	6 620	6 705	6 800	6 896	6 985
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 970	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	168	156	165	142	135
Årsavgifter, kr/kvm	977	857	857	857	857
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 058	952	936	934	920
Nettoomsättning, tkr	9 220	8 249	8 102	8 038	8 045
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 783	2 551	-6 831	1 016	1 618
Soliditet, %	27	25	22	28	27

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare 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. i föreningens årsavgift 2023 ingår även årsavgifter Informationsöverföring.

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	13 598 002	0	0	13 598 002
Underhållsfond, kr	1 759 755	0	1 644 432	3 404 187
S:a bundet eget kapital, kr	15 357 757	0	1 644 432	17 002 189
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 198 043	2 550 998	-1 644 432	3 104 608
Årets resultat, kr	2 550 998	-2 550 998	2 783 318	2 783 318
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 749 041	0	1 138 886	5 887 926
S:a eget kapital, kr	20 106 798	0	2 783 318	22 890 115

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 850 000 kr samt ianspråktagande skett med 205 568 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	4 749 040
Årets resultat, kr	2 783 318
Reservation till underhållsfond, kr	-1 850 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	205 568
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 887 926

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-3 000 000
Balanseras i ny räkning, kr	2 887 926

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 219 516	8 249 396
Övriga rörelseintäkter	Not 2	24 999	69 161
Summa rörelseintäkter		9 244 516	8 318 557
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 837 308	-3 572 651
Underhållskostnader	Not 4	-205 568	-90 245
Övriga externa kostnader	Not 5	-428 962	-455 676
Personalkostnader	Not 6	-273 809	-280 909
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-941 827	-941 827
Summa rörelsekostnader		-5 687 474	-5 341 307
Rörelseresultat		3 557 042	2 977 249
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	99 175	9 076
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-872 899	-435 327
Summa finansiella poster		-773 724	-426 251
Årets resultat	Not 10	2 783 318	2 550 998

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 74 129 134 75 070 961

Inventarier

Not 12 0 0

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 10 000 0

74 139 134 75 070 961

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

74 139 634 75 071 461**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 15 0 8 140

Övriga fordringar

Not 16 3 162 747 3 960 253

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 286 714 427 040

3 449 461 4 395 433

Kortfristiga placeringar

Not 18 6 000 000 2 000 000

Kassa och bank

26 157 27 357

Summa omsättningstillgångar

9 475 619 6 422 790**Summa tillgångar****83 615 252 81 494 251**

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	13 598 002	13 598 002
Underhållsfond	3 404 187	1 759 755
	<u>17 002 189</u>	<u>15 357 757</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 104 609	2 198 043
Årets resultat	2 783 318	2 550 998
	<u>5 887 926</u>	<u>4 749 041</u>
Summa eget kapital	22 890 115	20 106 798
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 34 505 081	37 871 816
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	23 360 419	20 739 684
Leverantörsskulder	536 844	461 731
Skatteskulder	28 870	23 975
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 843 674	984 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 <u>1 450 249</u>	<u>1 306 102</u>
	<u>26 220 056</u>	<u>23 515 637</u>
Summa skulder	60 725 137	61 387 453
Summa Eget kapital och skulder	83 615 252	81 494 251

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 783 318	2 550 998
Avskrivningar	941 827	941 827
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 725 145	3 492 825
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	147 904	-44 925
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	83 684	-538 708
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 956 733	2 909 192
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggningar	-10 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-10 000	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-746 000	-831 560
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-746 000	-831 560
Årets kassaflöde	3 200 733	2 077 632
Likvida medel vid årets början	5 962 742	3 885 109
Likvida medel vid årets slut	9 163 474	5 962 742

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

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).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på ombyggnader:	15-30 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	45 665 464 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 822 692	7 111 512
Årsavgifter Informationsöverföring	286 056	286 056
Hyror	1 101 209	1 047 163
Övriga intäkter	9 559	9 659
Bruttoomsättning	9 219 516	8 454 390
Avsatt till inre fond	0	-204 994
	9 219 516	8 249 396
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	0	69 161
Beviljat elstöd	21 704	0
Övriga intäkter	3 295	0
	24 999	69 161
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	612 960	587 847
Reparationer	685 625	498 755
El	70 992	107 489
Uppvärmning	874 276	804 342
Vatten	518 931	451 790
Sophämtning	154 452	134 083
Övriga avgifter	403 125	109 496
Förvaltningsarvoden	454 924	439 013
Övriga driftskostnader	62 025	439 835
	3 837 308	3 572 651
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	80 896	86 250
Byggnad utvändigt	123 750	0
Utrustning	922	3 995
	205 568	90 245
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	367 619	352 268
Medlemsavgifter	35 100	35 100
Övriga externa kostnader	26 243	68 308
	428 962	455 676
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	185 750	177 500
Revisorsarvode	8 000	8 000
Löner och andra ersättningar	14 600	13 804
Sociala kostnader	65 459	54 536
Kurser och konferenser	0	27 069
	273 809	280 909
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	918 709	918 709
Markanläggningar	23 118	23 118
	941 827	941 827
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	556	4
Övriga ränteintäkter	98 619	9 072
	99 175	9 076
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	869 800	433 647
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	0
Övriga finansiella kostnader	3 099	1 680
	872 899	435 327
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	2 783 318	2 550 998
Reservering till underhållsfond	-1 850 000	-1 850 000
Disposition ur underhållsfond	205 568	90 245
Resultat efter underhållspåverkan	1 138 885	791 243

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	105 787 482	105 787 482
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 787 482	105 787 482
Ingående ackumulerade avskrivningar	-35 700 847	-34 782 138
Årets avskrivningar	-918 709	-918 709
Utgående avskrivningar	-36 619 556	-35 700 847
Bokfört värde byggnader	69 167 926	70 086 635
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	654 222	654 222
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	654 222	654 222
Ingående ackumulerade avskrivningar	-507 896	-484 778
Årets avskrivningar	-23 118	-23 118
Utgående avskrivningar	-531 014	-507 896
Bokfört värde markanläggningar	123 208	146 326
Bokfört värde mark	4 838 000	4 838 000
Bokfört värde byggnader och mark	74 129 134	75 070 961
Taxeringsvärde för Skultorp 1:870		
Byggnad - bostäder	94 122 000	94 122 000
Byggnad - lokaler	1 156 000	1 156 000
	95 278 000	95 278 000
Mark - bostäder	50 325 000	50 325 000
Mark - lokaler	997 000	997 000
	51 322 000	51 322 000
Taxeringsvärde totalt	146 600 000	146 600 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	95 603 000	95 603 000
varav frigjorda	8 721 000	31 721 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	392 960	392 960
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	392 960	392 960
Ingående avskrivningar	-392 960	-392 960
Utgående avskrivningar	-392 960	-392 960
Bokfört värde	0	0
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
IMD Installation	10 000	0
Projektet beräknas pågå till år 2024.		
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 15 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	0	6 040
Övriga kundfordringar	0	2 100
	0	8 140
Not 16 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 137 317	3 935 385
Skattekonto	25 430	24 868
	3 162 747	3 960 253

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	265 485	421 140			
Upplupna intäkter	21 229	5 900			
	286 714	427 040			
Not 18 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-11-14	2024-11-14	12 mån	3,75%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-12-19	2024-12-19	12 mån	3,75%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-12-04	2024-06-04	6 mån	3,60%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-12-20	2024-03-20	3 mån	3,60%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-11-02	2024-05-02	6 mån	3,60%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-11-04	2024-02-04	3 mån	3,40%	1 000 000
					6 000 000
Fastränteplacering				6 000 000	2 000 000
				6 000 000	2 000 000
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39758215671	0,56%	2024-07-17	16 610 044	380 000
Nordea Hypotek	39758319671	3,75%	2024-11-20	6 450 375	66 000
Nordea Hypotek	39788990800	0,84%	2025-06-18	14 811 397	100 000
Swedbank Hypotek	2955471939	4,33%	2026-08-25	19 993 684	200 000
				57 865 500	746 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					746 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					22 614 419
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					23 360 419
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					34 505 081
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					54 135 500
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				0	16
Arbetsgivaravgifter				0	14
Mervärdesskatt				10 909	8 293
Inre fond				832 765	975 822
				843 674	984 145
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				115 998	49 196
Ovriga upplupna kostnader				549 419	519 630
Förutbetalda hyror och avgifter				784 832	737 276
				1 450 249	1 306 102

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Partille

Ann-Christin Edhav

Bo Magnusson

Daniel Ilibasic

Eddie Prorokovic

Karin Eldh

Olof Krantz

Per Robin Qvil

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

David Rosberg

Fiola Rexhepi

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Furulund i Partille, org.nr. 716444-9089

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Furulund i Partille 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 Brf Furulund i Partille 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.

Partille

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

David Rosberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

DANIEL ILIBASIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 15:43:53



ANN-CHRISTIN EDHAV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 10:07:28



KARIN ELDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 12:21:37



BO MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 09:18:27



PER ROBIN QVIL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 20:06:12



EDDIE PROROKOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 11:48:03



OLOF KRANTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 17:50:34



DAVID ROSBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 12:45:20



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 15:10:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

DAVID ROSBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 12:44:02



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

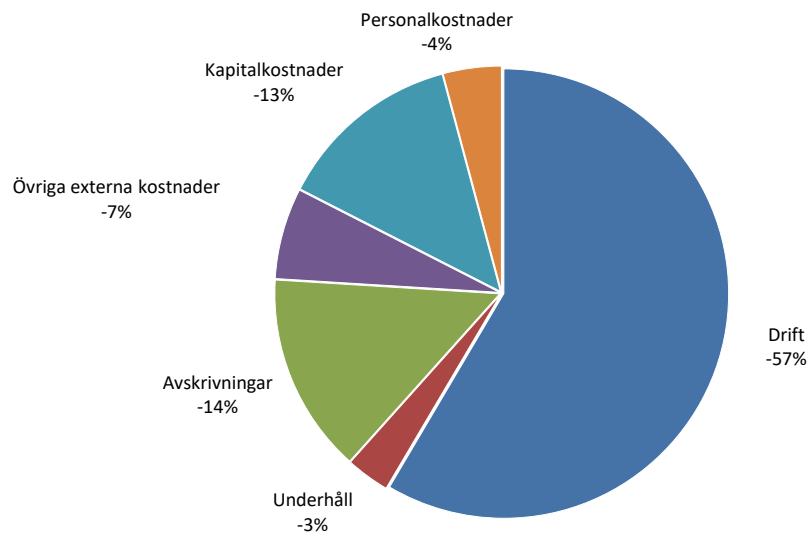
E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 15:10:31



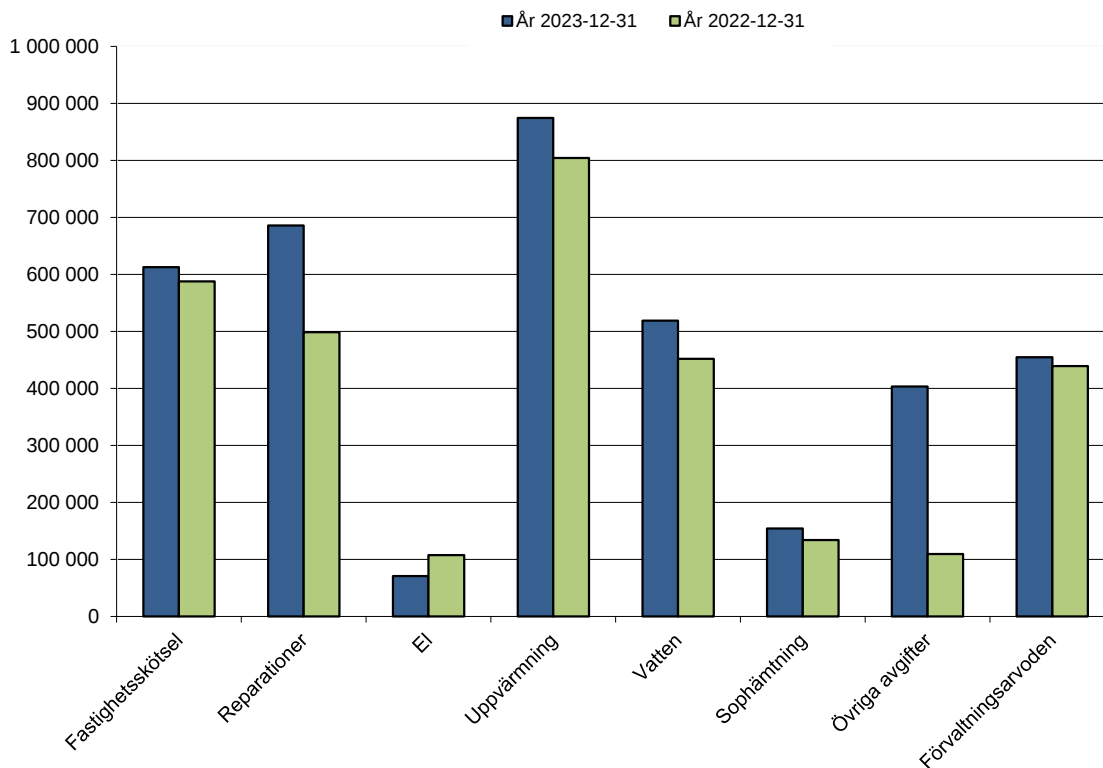
HSB – där möjligheterna bor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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.