



HSB Bostadsrättsförening Ringen i Klippan

ÅRSREDOVISNING

2024

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Ringen i Klippan, 737600-0753 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1956. Föreningen har sitt säte i Klippan och äger fastigheten Valhalla 28, inklusive marken, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten har adress Valhallagatan 1 och Järnvägsgatan 3 A-C.

Inflyttning skedde under år 1956. Föreningen har 41 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 647,5 m² samt 1 lokal på 44 m². Föreningen har 10 garage.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 6 st
- 2 rum & kök: 12 st
- 3 rum & kök: 14 st
- 4 rum & kök: 9 st

Byggnaden har varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg. Föreningen genomförde stambyte och badrumsrenovering år 2007.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Besiktning av fastigheten och underhållsplanen uppdaterades av HSB Skåne 2024.

Underhållsåtgärder som utförts under året:

- Slutfört projekt om bottenavlopp, dränering och utemiljö

För de närmsta tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- Balkong- och fasadrenovering
- Byte av värmeledningar och radiatorer

Ekonomi

Årets resultat blev cirka 871 000 kr, jämfört med cirka 22 000 kr förra året.

Den 1 januari 2024 höjdes årsavgiften med 17 %. Styrelsen planerar en höjning med 7% den 1 januari 2025.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2024.

Vid årets slut var styrelsens ledamöter Marica Karlsson, (ordförande), Krister Carlberg, Assimenia Petridou, Olga Andreanidou.

Revisorer har under året varit Kerstin Olsson, vald av stämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Utveckling av föreningens verksamhet

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåts. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 52. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	3 041	2 575	2 353	2 216
Resultat efter finansiella poster (tkr)	871	22	54	58
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	732	48	29	69
Soliditet (%)	20%	14%	14%	19%
Årsavgift (kr/kvm)	1 136	971	882	825
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99%	99%	99%	-
Energikostnad el, värme & vatten (kr/kvm)	274	267	230	254
Lån (kr/kvm)	4 953	5 122	5 291	3 579
Lån (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	5 035	5 207	5 378	-
Sparande (kr/kvm)	466	151	138	-
Räntekänslighet	4,4%	5,3%	6%	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	5 842	8 648	7 989	5 954

Flerårsöversikten är uppdaterad med nya obligatoriska nyckeltal.

Resultat efter disposition tar hänsyn till planerade underhållskostnader enligt underhållsplan. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Nyckeltal (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt beräknas utifrån total bostadsyta på 2647,5 kvm. Övriga nyckeltal (kr/kvm) beräknas på total yta på 2691,5 kvm.

I årsavgift ingår värme, vatten och bredband och tv-avgift men inte hushållsel.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus övriga intäkter som är av engångskaraktär (som inte är en del av den normala verksamheten, t ex elstöd) fördelat på fastighetens totala yta.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4 %
- 4 4-7 %
- 3 7-10 %
- 2 10-20 %
- 1 > 20 %

Förändringar i Eget Kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	87 440		2 326 807	22 078
Disposition enligt stämmobeslut			22 078	-22 078
Till fond för yttre underhåll		167 000	-167 000	
Från fond för yttre underhåll		-27 674	27 674	
Årets resultat				871 507
Vid årets slut	87 440	139 326	2 209 559	871 507

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	871 507	22 078
Från fond för yttre underhåll*	27 674	195 751
Till fond för yttre underhåll**	-167 000	-142 000
Resultat efter disposition av underhåll	732 181	75 829

* Ska motsvara årets kostnad för planerat underhåll (belopp justerat eftersom underhållsfonden inte räckte till hela beloppet).

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 209 559
Årets resultat	871 507
Balanseras i ny räkning	3 081 066

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		3 040 915	2 575 252
Övriga rörelseintäkter		7 146	24 334
Summa rörelsens intäkter		3 048 061	2 599 586
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 366 823	-1 398 504
Planerat underhåll		-27 674	-195 751
Övriga externa kostnader	3	-180 271	-166 645
Personalkostnader och arvoden	4	-476	-286 079
Avskrivningar		-354 341	-207 985
Summa rörelsens kostnader		-1 929 585	-2 254 964
Rörelseresultat		1 118 476	344 622
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		79 826	15 425
Räntekostnader och liknande resultatposter		-326 795	-337 969
Summa finansiella poster		-246 969	-322 544
Resultat efter finansiella poster		871 507	22 078
Årets resultat		871 507	22 078

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	5		
Byggnader och mark		13 828 822	6 865 334
Pågående nyanläggningar		159 022	3 821 518
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		13 987 844	10 686 852
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 988 344	10 687 352
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		26 209	24 949
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		3 148 383	6 894 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 874	77 110
Summa kortfristiga fordringar		3 254 466	6 996 134
Summa omsättningstillgångar		3 254 466	6 996 134
SUMMA TILLGÅNGAR		17 242 810	17 683 486

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		87 440	87 440
Fond för yttre underhåll		139 326	-
Summa bundet eget kapital		226 766	87 440
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 209 559	2 326 807
Årets resultat		871 507	22 078
Summa fritt eget kapital		3 081 066	2 348 885
Summa eget kapital		3 307 832	2 436 325
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	12 007 500	13 330 425
Summa långfristiga skulder		12 007 500	13 330 425
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	1 322 925	455 100
Leverantörsskulder		235 011	671 067
Aktuella skatteskulder		2 272	4 362
Övriga skulder		-	7 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		367 271	778 960
Summa kortfristiga skulder		1 927 479	1 916 737
Summa skulder		13 934 979	15 247 162
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 242 811	17 683 487

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	871 507	22 078
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	<u>354 341</u>	<u>207 985</u>
	1 225 848	230 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 225 848	230 063
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-4 024	-8 321
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-857 083</u>	<u>918 224</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	364 741	1 139 966
Investeringsverksamheten		
Bottenavlopp, dränering och utemiljö	-3 496 311	-2 346 800
Pågående balkongutredning	<u>-159 022</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 655 333	-2 346 800
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-455 100</u>	<u>-455 100</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-455 100	-455 100
Årets kassaflöde	-3 745 692	-1 661 934
Likvida medel vid årets början	6 894 075	8 556 009
Likvida medel vid årets slut	3 148 383	6 894 075

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för andra gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

- Byggnad samt om- och tillbyggnader	2,4 %
--------------------------------------	-------

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 006 744	2 569 836
Hyror	34 171	5 416
	<u>3 040 915</u>	<u>2 575 252</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	3 824	-
Övriga intäkter	3 322	6 041
Erhållet bidrag, elstöd	-	18 293
	<u>7 146</u>	<u>24 334</u>
Summa	3 048 061	2 599 586

I årsavgift ingår värme, vatten och bredband och tv-avgift men inte hushållsel.

Not 2 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	56 091	59 946
Uppvärmning	560 386	544 622
Vatten	121 636	114 300
Renhållning	91 972	103 889
Löpande underhåll	113 827	97 396
Fastighetsservice	190 752	252 105
Fastighetsförsäkring	48 205	42 110
Kommunikation	123 448	123 630
Fastighetsskatt	60 506	60 506
Summa	1 366 823	1 398 504

Från och med 2023 redovisas energi uppdelat på el respektive uppvärmning.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningskostnader	139 679	126 662
Arvode BoRevision	14 750	12 000
Medlemsverksamhet	25 842	27 983
Summa	180 271	166 645

Förvaltningskostnader avser bland annat administrativ och ekonomisk förvaltning, diverse inköp, kostnader för stämma/styrelsemöten samt övriga administrativa och juridiska tjänster.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelse	-30 400	71 500
Ersättning utöver styrelsearbete	4 500	-
Vicevärd	31 750	141 600
Föreningsvald revisor	-4 500	4 500
Sociala kostnader	-874	68 479
Summa	476	286 079

Föreningen har ingen anställd personal.
Vivevärden har avgått under året.

Arvodet för räkenskapsåret är inrapporterat och utbetalt under 2024. Tidigare år har man reserverat för 1 IBB vilket ger effekt på årets personalkostnader.

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

Not Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	12 165 373	12 165 373
Årets investeringar	7 317 829	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	19 483 202	12 165 373
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 342 039	-5 134 054
Årets avskrivningar	-354 341	-207 985
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 696 380	-5 342 039
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	42 000	42 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	42 000	42 000
Utgående redovisat värde	13 828 822	6 865 334
varav byggnader	13 786 822	6 823 334
varav mark	42 000	42 000

Sedan år 2014 skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3). Föregående års investering är byte av tak- och kupolfönster.

Pågående nyanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	3 821 518	1 474 718
Årets anskaffningar	3 496 311	2 346 800
Överfört till byggnader	-7 317 829	-
Pågående Balkongutredning	159 022	-
Vid årets slut	159 022	3 821 518

Projekt bottenavlopp, dränering och utemiljö har slutförts under 2024.
Pågående projekt balkongutredning startade 2024.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	15 200 000	4 632 000	19 832 000
Hyreshus lokaler	101 000	-	101 000
Summa	15 301 000	4 632 000	19 933 000

Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 540	4 540
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 540	4 540
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 540	-4 540
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 540	-4 540
Utgående redovisat värde	-	-

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek AB	4,44 %	2027-09-30	2027-09-30	885 000	965 000
Stadshypotek AB	1,11 %	2026-04-30	2026-04-30	690 000	715 000
Stadshypotek AB	1,14 %	2026-12-01	2026-12-01	4 625 000	4 750 000
Stadshypotek AB	2,96 %	2027-04-30	2027-04-30	1 500 000	1 525 000
Stadshypotek AB	0,97 %	2025-09-30	2025-09-30	942 925	1 018 025
Stadshypotek AB	3,56 %	2030-06-01	2030-06-01	4 687 500	4 812 500
Summa				13 330 425	13 785 525

varav kortfristig del 1 322 925 455 100

varav långfristig del 12 007 500 13 330 425

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt har befintlig låneskuld minskat till cirka 11 miljoner kr om fem år.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Pantsatta	14 542 000	14 542 000
Summa uttaga fastighetsinteckningar	14 542 000	14 542 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dagen som framgår av våra underskrifter.

Klippan

Marica Karlsson

Assimenia Petridou

Krister Carlberg

Olga Andreanidou

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt den dagen som framgår av våra underskrifter

Kerstin Olsson
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ringen i Klippan, org.nr. 737600-0753

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ringen i Klippan för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Revisorernas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Ringen i Klippan för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kerstin Olsson
Av föreningen vald revisor



ORDLISTA

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 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

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



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne