



## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Bostadsrättsförening Henriksgården i Lomma





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Henriksgården i Lomma med säte i Lomma org.nr. 746000-4729 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-09.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lomma kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lomma 30:5	1952-01-01	1953

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår i styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
15	p-platser	0
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5440
6	lokaler	380
<b>Totalt 126 objekt</b>		<b>5820</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 72 st 2 rok, 5 st 4 rok.



**Styrelsens sammansättning**

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>	<b>Fr.o.m.</b>	<b>T.o.m.</b>
Tobias Carlsson	Ordförande	2022-02-27	
Ulla Margareta Malmqvist	Ledamot	2022-02-27	
Marianne Falck	Ledamot	2019-02-21	2022-12-01
Kajsa Magnusson	Ledamot	2022-02-27	
Lars Peter Willby	Ledamot	2023-02-24	
Birgitta Edfast	Ledamot	2022-12-01	
Oscar Molin	Ledamot	2019-02-21	2023-02-24
Oscar Molin	Suppleant	2023-02-24	
Vidar Zetterman	Ledamot	2022-02-27	
Dennis Andersson	Suppleant	2022-02-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kajsa Magnusson, Vidar Zetterman, Oskar Molin och Dennis Andersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ulla Margareta Malmqvist, Kajsa Magnusson, Tobias Carlsson, Oscar Molin, Vidar Zetterman.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2003.

Revisorer har varit: Lars Svensson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Jörgen Persson (sammankallande) och Charlotte Lindström, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-15. På stämman deltog 21st röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

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 2023-04-19.

**2023-03-16**

Utfördes en Inre Besiktning

**2023-06-26**

Utfördes en Takbesiktning

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2023	Relining Färdigställd

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

Årtal	Ändamål
2023	IMD EL

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 112 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 113.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock ska det noteras att vis stämman är det enbart en röst per bostadsrätt oavsett antalet innehavare.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	87	257	144	343	366
Skuldsättning, kr/kvm	4 508	5 439	3 173	3 252	1 856
Räntekänslighet, %	5	6	4	4	2
Energikostnad, kr/kvm	241	235	247	215	204
Driftskostnad, kr/kvm	389	234	207	223	214
Årsavgifter, kr/kvm	963	962	946	928	916
Totala intäkter, kr/kvm	957	909	892	872	864
Nettoomsättning, tkr	5 572	5 289	5 194	5 077	5 026
Resultat efter finansiella poster, tkr	-425	563	482	672	1 359
Soliditet, %	34	31	42	40	45

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

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	202 870	0	0	202 870
Underhållsfond, kr	6 108 386	0	210 230	6 318 616
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>6 311 256</b>	<b>0</b>	<b>210 230</b>	<b>6 521 486</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	7 636 657	563 099	-210 230	7 989 526
Årets resultat, kr	563 099	-563 099	-338 385	-338 385
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>8 199 756</b>	<b>0</b>	<b>-548 615</b>	<b>7 651 141</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>14 511 012</b>	<b>0</b>	<b>-338 385</b>	<b>14 172 627</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 276 000 kr samt ianspråktagande skett med 65 770 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	8 199 756
Årets resultat, kr	-338 385
Reservation till underhållsfond, kr	-276 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	65 770
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>7 651 141</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>7 651 141</b>
------------------------------------	------------------

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 378 607	5 234 029
Övriga intäkter	3	192 993	55 392
		<b>5 571 600</b>	<b>5 289 421</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-481 131	-333 850
Planerat underhåll	5	-65 770	-115 743
Fastighetsavgift/skatt		-192 216	-184 936
Driftskostnader	6	-2 608 700	-2 246 657
Övriga kostnader	7	-607 471	-572 945
Personalkostnader	8	-185 822	-168 298
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-866 179	-818 111
		<b>-5 007 289</b>	<b>-4 440 540</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>564 311</b>	<b>848 881</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 737	7 738
Räntekostnader och liknande resultatposter		-926 433	-293 520
		<b>-902 696</b>	<b>-285 782</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-338 385</b>	<b>563 099</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	39 833 908	26 279 090
Pågående nyanläggningar	10	0	11 605 823
		<b>39 833 908</b>	<b>37 884 913</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 834 408</b>	<b>37 885 413</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 058	1 578
Avgifts- och hyresfordringar		2 629	14 924
Avräkningskonto HSB Malmö		1 547 359	9 504 930
Övriga fordringar	12	151 529	44 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	47 430	108 142
		<b>1 767 005</b>	<b>9 674 157</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 767 005</b>	<b>9 674 157</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>41 601 413</b>	<b>47 559 570</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		202 870	202 870
Fond för yttre underhåll	14	6 318 616	6 108 386
		<b>6 521 486</b>	<b>6 311 256</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		7 989 526	7 636 657
Årets resultat		-338 385	563 099
		<b>7 651 141</b>	<b>8 199 756</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 172 627</b>	<b>14 511 012</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	16 800 650	18 573 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 800 650</b>	<b>18 573 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	9 474 930	13 079 330
Leverantörsskulder		142 836	266 407
Aktuella skatteskulder		8 219	939
Övriga skulder	18	90 505	91 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	911 646	1 036 285
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 628 136</b>	<b>14 474 808</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>41 601 413</b>	<b>47 559 570</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-338 385	563 099
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		866 179	818 111
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>527 794</b>	<b>1 381 210</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-50 419	-61 330
Förändring av kortfristiga skulder		-242 272	409 942
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>235 103</b>	<b>1 729 822</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i fastigheter		-2 815 174	-11 505 510
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 815 174</b>	<b>-11 505 510</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning(+) minskning(-) av skulder till kreditinstitut		-5 377 500	13 188 900
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-5 377 500</b>	<b>13 188 900</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-7 957 571</b>	<b>3 413 212</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		9 504 930	6 091 718
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 547 359</b>	<b>9 504 930</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022/2023.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 62 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,5 %.

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

#### Lånfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

#### Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 919 458 kr (fg år 919 458)

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Årsavgifter bostäder	4 925 496	4 782 008
Årsavgifter lokaler, ej moms	313 416	304 288
Hysesintäkter	139 695	147 733
	<b>5 378 607</b>	<b>5 234 029</b>

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Övriga intäkter	85 343	55 392
Elstöd	90 310	0
Ersättning från försäkringsbolag	17 340	0
	<b>192 993</b>	<b>55 392</b>

**Not 4 Reparationer**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Löpande underhåll	46 461	63 706
Reparationer, bostäder	13 538	13 914
Reparationer av gemensamma utrymmen	36 381	26 190
Löpande underhåll tvättutrustning	24 655	28 192
Reparationer av installationer	36 460	23 116
Löpande underhåll Va/sanitet	35 962	49 604
Reparationer, Värme	1 022	21 747
Reparationer, Ventilation	3 144	9 090
Reparationer el/tele	8 258	1 553
Reparationer av byggnader utvändigt	22 016	0
Reparation av markytor	114 184	17 878
Reparation försäkringsärende	65 468	60 854
Reparation TV	73 582	18 007
Öresutjämning	0	-1
	<b>481 131</b>	<b>333 850</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Planerat UH VA/sanitet	0	115 743

Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	65 770	0
	<b>65 770</b>	<b>115 743</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	806 864	607 517
El	225 430	243 594
Uppvärmning	771 884	744 973
Vatten	404 231	377 607
Sophämtning	99 789	97 799
Övrigt	300 503	175 167
	<b>2 608 701</b>	<b>2 246 657</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
Förvaltningsarvoden	472 395	418 720
Revisionsarvoden	12 106	8 756
Övriga externa kostnader	122 970	145 469
	<b>607 471</b>	<b>572 945</b>

**Not 8 Anställda och personalkostnader**

	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	131 250	128 654
Revisionsarvode	10 500	10 626
Andra ersättningar	5 250	6 972
	<b>147 000</b>	<b>146 252</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	38 822	22 046
	<b>38 822</b>	<b>22 046</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>185 822</b>	<b>168 298</b>

**Not 9 Byggnader och Mark**

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	44 346 570	44 346 570
Investering relining	14 420 995	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>58 767 565</b>	<b>44 346 570</b>
Ingående avskrivningar	-18 102 440	-17 284 329
Årets avskrivningar	-866 179	-818 111
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 968 619</b>	<b>-18 102 440</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 798 946</b>	<b>26 244 130</b>
Taxeringsvärden byggnader	49 242 000	49 242 000
Taxeringsvärden mark	19 654 000	19 654 000
	<b>68 896 000</b>	<b>68 896 000</b>
Bokfört värde byggnader	39 798 946	26 244 130
Bokfört värde mark	34 960	34 960
	<b>39 833 906</b>	<b>26 279 090</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar**

Pågående nyanläggning avser relining och beräknas uppgå till 12 000 000 kr och vara färdigställt under 2022.

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	11 505 823	100 313
Inköp relining	2 915 172	11 505 510
Aktivering relining	-14 420 995	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>11 605 823</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>11 605 823</b>

Reliningen blev klart under 2022 räkenskapsperiod och uppgick till 14 420 995kr.

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-08-31	2022-08-31
Andel HSB Malmö	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Skattekonto	151 529	44 583
	<b>151 529</b>	<b>44 583</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Upplupna ränteintäkter	1 276	4 040
Övr förutb kostn, uppl int	46 154	104 102
	<b>47 430</b>	<b>108 142</b>

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Belopp vid årets ingång	6 108 386	5 820 129
Avsättning	276 000	404 000
Ianspråktagande	-65 770	-115 743
	<b>6 318 616</b>	<b>6 108 386</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	31 954 000	31 954 000
	<b>31 954 000</b>	<b>31 954 000</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Stadshypotek	1,39	2025-12-01	2 835 000	2 865 000
Stadshypotek	1,30	2024-04-30	1 743 100	1 763 100
Swedbank Hypotek	0,80	2022-09-23	0	6 029 330
Swedbank Hypotek	1,00	2022-09-28	0	7 000 000
Swedbank Hypotek	3,74	2027-06-23	13 995 650	13 995 650
Swedbank Hypotek	3,59	2023-09-25	5 701 830	0
Swedbank Hypotek	4,026	2023-09-28	2 000 000	0
			<b>26 275 580</b>	<b>31 653 080</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

9 474 930 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 5 377 500 kr

Beräknad skuld om 5 år 24 388 080kr.

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	9 474 930	13 079 330
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	16 800 650	18 573 750
	<b>26 275 580</b>	<b>31 653 080</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	90 325	91 487
Påminnelser/överlåtelse till HSB	180	360
	<b>90 505</b>	<b>91 847</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	150 323	120 837
Övriga upplupna kostnader	285 902	445 476
Förutbetalda hyror och avgifter	475 421	469 973
	<b>911 646</b>	<b>1 036 286</b>



Årsredovisning för Brf Henriksgården i Lomma har av styrelsen tillsammans med revisorer undertecknats med elektronisk signering.

Malmö

Tobias Carlsson

Kajsa Magnusson

Vidar Zetterman

Margareta Malmqvist

Lars Willby

Birgitta Edfast

Vår revisionsberättelse har lämnats

Valon Gashi BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Svensson  
Av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Henriksgården i Lomma, org.nr. 746000-4729

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Henriksgården i Lomma för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 augusti 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 revisionsssed 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 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Henriksgården i Lomma för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Svensson  
Av föreningen vald revisor

# 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 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 behandla

## 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 fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos 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. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.







Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.