

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål är att äga och förvalta föreningens hus Stormen 13 samt att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen Hem bildades 2014-01-01 efter att sedan 1925 varit Bostadsföreningen Hem u.p.a.

Stadgar

Föreningens nu gällande stadgar, giltiga fr.o.m. 2014-01-01, registrerades hos Bolagsverket 2013-11-21 med ändring 2016-07-07.

Medlemmar

Föreningen har 32 lägenheter och lika många medlemmar. Varje lägenhet har en röst på föreningsstämma oberoende av antalet innehavare eller boende i lägenheten. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fyra överlåtelser skett samt två andrahandsuthyrningar. Uthyrningarna har godkänts för ett år.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Hem är ansluten till Bostadsrätterna. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Information till medlemmarna

Skriftlig information om aktuella händelser i vår bostadsförening sker via mail till medlemmarna. I övrigt informeras medlemmarna om kommande aktiviteter såsom reparationsarbeten, städdagar, samkväm mm på anslagstavlor i respektive portuppgång. Styrande dokument skickas separat per e-post till medlemmarna.

På Föreningens hemsida, vilken består av en publik sida och en intern dito, kan man bl. a. hitta styrelsens sammansättning med kontaktuppgifter, våra stadgar, senaste årsredovisning samt information om föreningen och husets historia.

För att hälsa nya medlemmar välkomna överlämnar ordföranden en namnskylt till dörren och lämnar muntligen information om hur det är att bo i huset. Samtidigt överlämnas den "svarta pärmen" med styrande dokument och förhållningssätt i Brf Hem.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsens ledamöter och suppleanter väljs på två år. Ordförande utses direkt av föreningsstämman. Styrelsen utser inom sig övriga funktionärer.

Emma Noble	Ledamot, Ordförande
Anita Eriksson	Ledamot, Vice ordförande och Kassör
Lennart Krantz	Ledamot och Sekreterare
Dolores Careros	Ledamot
Jonas Bengtsson	Ledamot
Lina Börjesson	Suppleant
Josefin Jönsson	Suppleant

Vid föreningsstämman 2023 avgick Daniel Pehrson, samt intern revisor Michael Steen.

Övrigt

Styrelsen har haft tio (10) protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande.

Revisorer

Henrik T:son Fried	Intern ordinarie
Gertrud Persson	Revisorssuppleant
Carl-Fredrik Magnusson	Extern revisor

Valberedning

Mats Andreasson, sammankallande, Fredrik Svensson och Jesper Elg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentlig händelse

Inga väsentliga händelser har ägt rum under räkenskapsåret.

Styrande dokument - stadgar och ordningsregler

Oförändrade under räkenskapsåret.

Genomförda investeringar och underhåll under 2023 som var planerade

Genomgång och renovering av våra gemensamma fönster i trapphus, källare och på vinden. Vissa fönsterbågar på vinden fick nytillverkas. Större delen av arbetat är klart, men det återstår i skrivande stund redan beställt arbete med målning av vindsfönster samt målning och renovering av vårt runda flaggrumsfönster.

Åtgärder med portarna mot gatan till trapphusen; de har tvättats, puts har lagats samt målats. Taket på återvinningshuset har målats dessutom har målning gjorts inne i huset efter att armaturer flyttats.

Takbesiktning genomfördes i december.

Vårt värmesystem är sedan mars uppkopplat mot C4 Energi, vilket innebär att de snabbt kan slå larm och rycka ut vid behov.

Övrigt

Två vattenläckor har hanterats, en i källaren i 3B och en som gällde ett element i en lägenhet på 3A. Ett fönster slogs sönder i lägenhet mot Kapellgatan

Arbetsgrupper

För att underlätta arbetet i styrelsen har vi fortsatt att ha arbetsgrupper efter behov. För närvarande finns en Trygghetsgrupp som arbetar med brandskydd och säkerhet.

Kommande underhållsarbeten

Med utgångspunkt från en rullande flerårsplan har styrelsen diskuterat och inlett planering av projekt som ligger framför oss. Som exempel kan nämnas:

Den genomförda takbesiktningens resultat var i korthet att taket behöver läggas om. Med anledning av det har styrelsen påbörjat arbetet med att hitta företag som offert kan efterfrågas från samt att inhämta ett sk förfrågningsunderlag.

Utredning och upphandling inför att separera spill- och dagvatten med tidigaste genomförande 2025-2026. I kontakt med kommunen nyligen framkom att tiden sannolikt kommer att skjutas fram ytterligare. Åtgärderna är ett krav enligt lag.

Fortsatt genomförande av åtgärder beträffande ventilationen efter OVK.

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen har ordnat fina och varierade planteringar av både blommor och kryddväxter.

Festkommittén

Festkommittén har ordnat god fika/lunch i samband med trädgårdsdagarna vår och höst samt vid Föreningsstämma.

Föreningens ekonomi

Föreningen uppvisar en inte obetydlig förlust avseende 2023 motsvarande -271 776 kr. Utfallet är sämre än förväntat och primärt en följd av ökade driftskostnader, delvis drivet av den höga inflation, vilken hade sin begynnelse under hösten 2022, som följde med in i 2023. Priserna på det mesta fortsatte stiga och även om elpriserna kom ned till mer normala nivåer så åts den besparingen upp av några kalla månader med höga fjärrvärmekostnader som följd. Kassaflödet är alltså starkt och Brf Hems likviditet är god, trots extraamortering om 450 000 kr under året. Före avskrivningar noterades ett resultat om 603 970 kr (610 103 kr) samt resultat efter finansiellt netto om -271 776 kr (-167 125 kr).

Årets totala driftskostnader uppgick till 844 Tkr (774 Tkr) varav fjärrvärmekostnaden står för 56,8% (53,7%) av föreningens totala driftskostnader. Det har gjorts flertalet investeringar i fastigheten i syfte att sänka uppvärmningskostnader men de tre senaste åren har varit av det kallare slaget och som en följd av detta har kostnaden för uppvärmningen varit hög. Högre kostnader är också att vänta då det lokala fjärrvärmebolaget har höjt priset med 15% inför 2024.

Årets investeringar har uppgått till 187 213 kr (197 449 kr), årets avskrivningar 642 360 kr (608 935 kr) samt årets räntekostnader till 236 034 kr (168 301 kr). Kassabehållningen uppgick till 448 616 kr (819 242 kr) på balansdagen.

Föreningen har ett negativt totalt eget kapital, dvs en ansamlad förlust som är större än insatskapitalet (90 000 kr) samt reservfonden (40 000 kr). Per utgången av 2023-12-31 uppgår totalt eget kapital till -491 912 kr. Negativt eget kapital är ingen ovanlighet i bostadsrättsföreningar och för styrelsen har det ingen ansvarspåverkan, under förutsättning att likviditeten i föreningen är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Så bedöms vara fallet.

Underhållsplanen uppdateras kontinuerligt och finns på styrelsens dagordning vid varje möte. Den kommer att redovisas översiktligt på föreningsstämman.

Brf Hem har lån som per utgången av 2023 uppgår till ca 9,0 Mkr bestående av 3 olika lån med varierande löptid på bunden ränta. Inga lån förfaller för omskrivning under 2024 men vi har heller inte sett den fulla effekten av det lån som bands om under 2023 då så skedde i maj, mao endast två tredjedelar av året. Vid 9,0 Mkr i lån kan föreningens räntekänslighetsgrad uttryckas såsom ca 90 000 kr för varje procent räntan förändras, uppåt eller nedåt.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt erläggs med 0,4% av fastighetens totala taxeringsvärde för byggnad och mark. Taxeringsvärdet framgår av not 3. För 2023 är dock underlaget för fastighetsskatt begränsat till 1 589 kr per lägenhet och kommer som en följd att uppgå till 50 848 kr.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag. Sedan 1 januari 2007 beskattas inte längre privatbostadsföretag enligt schablonmässiga regler. Föreningen beskattas numera endast för de inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen. Bostadsrättsföreningen Hem kommer att beskattas för föreningens ränteintäkter.

Flerårsjämförelse

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	kr 1 748 279	1 665 927	1 669 662	1 666 200	1 671 308	1 673 495
Resultat	kr -271 776	-167 125	-35 351	-17 625	-967	-14 263
Kassalikviditet	kr 448 616	819 242	738 179	778 911	883 802	862 266
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr 558	530	530	530	530	530
Energikostnad per kvm bostadsyta	kr 159	142	148	127	141	149
Lån per kvm bostadsyta	kr 2 963	3 057	3 097	3 135	3 174	3 212
Genomsnittlig skuldräntenivå	% 2,54	1,75	1,17	1,24	1,10	0,96
Taxeringsvärde	tkr 19 000	19 000	19 000	19 000	19 000	19 000

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande ansamlade förlust:

Ansamlad förlust	-355 136
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-271 776
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-626 912

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten disponeras så

att i ny räkning överförs	-626 912
	<hr/>
	-626 912

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Bostadsrättsföreningen Hem
738200-0441

6(14)

Resultaträkning	Not	2023	2022
Nettoomsättning			
Årsavgifter		1 748 279	1 661 040
Övriga intäkter		2 628	4 887
Summa nettoomsättning		<u>1 750 907</u>	<u>1 665 927</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader		-844 218	-774 383
Löpande reparationer och underhåll		-77 154	-65 824
Administrationsomkostnader	2	-174 717	-167 009
Fastighetsavgift		-50 848	-48 608
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 146 937</u>	<u>-1 055 824</u>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	3, 4, 5	-642 360	-608 935
Resultat före finansiella poster		-38 390	1 168
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		2 648	8
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	7	-236 034	-168 301
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-233 386</u>	<u>-168 293</u>
Resultat efter finansiella poster		-271 776	-167 125
Årets förlust		<u>-271 776</u>	<u>-167 125</u>

Bostadsrättsföreningen Hem
738200-0441

7(14)

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	3	7 809 069	8 130 213
Markanläggningar	4	96 166	113 076
Inventarier	5	581 863	698 956
		<hr/>	<hr/>
		8 487 098	8 942 245
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		8 487 098	8 942 245
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 470	20 615
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		448 616	819 242
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		467 086	839 857
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		8 954 184	9 782 102
		<hr/>	<hr/>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
6			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		135 000	135 000
		<hr/>	<hr/>
<u>Ansamlad förlust</u>			
Ansamlad förlust		-355 136	-188 010
Årets förlust		-271 776	-167 125
		<hr/>	<hr/>
Summa ansamlad förlust		-626 912	-355 135
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		-491 912	-220 135
		<hr/>	<hr/>

Bostadsrättsföreningen Hem
738200-0441

8(14)

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	8 999 421	9 575 469
Summa långfristiga skulder		<u>8 999 421</u>	<u>9 575 469</u>
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		124	651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	446 551	426 117
Summa kortfristiga skulder		<u>446 675</u>	<u>426 768</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>8 954 184</u>	<u>9 782 102</u>
Ställda säkerheter	9	10 880 500	10 880 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Bostadsrättsföreningen Hem
738200-0441

9(14)

Kassaflödesanalys	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		-38 390	1 168
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		642 360	608 935
Erhållen ränta		2 648	8
Erlagd ränta		-236 034	-168 358
		<u>370 584</u>	<u>441 753</u>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		2 145	-11 678
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		19 906	-25 506
		<u>392 635</u>	<u>404 569</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-187 213	-197 449
		<u>-187 213</u>	<u>-197 449</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
		-187 213	-197 449
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld	7	-576 048	-126 048
		<u>-576 048</u>	<u>-126 048</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
		-576 048	-126 048
Årets kassaflöde		-370 626	81 072
Likvida medel vid årets början		819 242	738 170
		<u>448 616</u>	<u>819 242</u>
Likvida medel vid årets slut			

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Hems årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	40 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier och byggnadsinventarier	5-10 år

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras kassa och banktillgodohavanden.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Bostadsrättsföreningen Hem
738200-0441

11(14)

Not 2 Löner och ersättningar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Löner och ersättningar har uppgått till Styrelsearvoden och intern revisor	104 888	102 831
Totala arvoden och ersättningar	104 888	102 831
Sociala avgifter enligt lag	17 826	17 476
Totala arvoden, ersättningar och sociala avgifter	<u>122 714</u>	<u>120 307</u>

Not 3 Byggnader

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	14 533 184	14 533 184
Inköp/Aktiveringar	165 338	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 698 522	14 533 184
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 402 971	-5 936 001
Årets avskrivningar	-486 482	-466 970
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 889 453	-6 402 971
Utgående restvärde enligt plan	<u>7 809 069</u>	<u>8 130 213</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 600 000	13 600 000
Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000
Totalt taxeringsvärde	<u>19 000 000</u>	<u>19 000 000</u>

Bostadsrättsföreningen Hem
738200-0441

12(14)

Not 4 Markanläggningar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	338 200	338 200
Årets förändringar	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	338 200	338 200
Ingående avskrivningar	-225 124	-208 214
-Avskrivningar	-16 910	-16 910
Utgående ackumulerade avskrivningar	-242 034	-225 124
Utgående restvärde enligt plan	<u>96 166</u>	<u>113 076</u>

Not 5 Inventarier och byggnadsinventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 068 101	1 870 652
-Inköp	21 875	197 449
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 089 976	2 068 101
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 369 145	-1 244 090
-Avskrivningar	-138 968	-125 055
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 508 113	-1 369 145
Utgående restvärde enligt plan	<u>581 863</u>	<u>698 956</u>

Not 6 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Ansamlad förlust</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Eget kapital 2022-12-31	95 000	40 000	-188 011	-167 125	-220 136
Balansering av föregående års resultat			-167 125	167 125	-
Årets resultat				-271 776	-271 776
Eget kapital 2023-12-31	95 000	40 000	-355 136	-271 776	-491 912

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2023 enl låneavtal	Lånebelopp 2023-12-31
Sparbanken Skåne AB	3,380	2027-05-10	53.024	3.558.523
Sparbanken Skåne AB	4,510	2025-05-10	20.000	1.882.375
Sparbanken Skåne AB	1,360	2026-05-10	53.024	3.558.523
Totalt			126.048	8.999.421

En checkräkningskredit om 100.000 kr finns hos Sparbanken Skåne till en rörlig ränta. Per balansdagen var 0 kr utnyttjat.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	132 504	128 864
Upplupna styrelsearvoden	105 414	102 831
Upplupna sociala avgifter, styrelsearvoden	17 826	17 500
Övriga poster	190 807	176 922
Summa	<u>446 551</u>	<u>426 117</u>

Not 9 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
För egna skulder		
Avseende skuld till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	10 880 500	10 880 500
	<u>10 880 500</u>	<u>10 880 500</u>

Kristianstad 2024-05-08



Emma Noble
Ordförande



Eriksson Anita
Vice ordförande och kassör



Lennart Krantz
Sekreterare

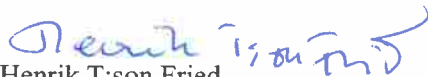


Dolores Carneros



Jonas Bengsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-08.



Henrik T:son Fried
Revisor



Carl-Fredrik Magnusson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen HEM, org.nr. 738200-0441

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen HEM 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn 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.

Revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen HEM 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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 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.

Kristianstad 2024-05-05


Carl-Fredrik Magnusson
Revisor


Henrik T:son Fried
Av föreningen vald revisor