

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Hönedal

738200-0623

Räkenskapsåret

2023 ✓

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hönedal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten Kristianstad Falkonetten 19, vilken innehåller 8 bostadsrättslägenheter och 3 lokaler. Föreningen är ett privatbostadsföretag och innehar marken med äganderätt.

Årets förlust har finansierats genom att föreningen har tagit upp ett nytt lån under året. Föreningen har också för avsikt att höja avgiften.

Föreningen har sitt säte i Kristianstad.

Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsårets inledning bestått av:

Sebastian Olsson	Ordförande
Felicia Lindberg	Kassör
Artan Alija	Sekreterare

Den 4 oktober valdes ny styrelse som bestått av:

Mattias Lindberg	Ordförande
Felicia Lindberg	Kassör
Amar Gharbawi	Sekreterare

Den 13 mars 2024 valdes ny styrelse som består av:

Sebastian Olsson	Ordförande
Amar Gharbawi	Kassör
Matilda Ståhl	Sekreterare. ✓

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	479	461	462	442
Resultat efter finansiella poster	-521	-124	-206	-147
Soliditet (%)	-25	-5	0	7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	754			
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 589			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 502			
Sparande per kvm (kr/kvm)	175			
Räntekänslighet (%)	9			
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	207			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75			

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 550	18 400	-38 995	-123 988	-127 034
Disposition av föregående års resultat:			-123 988	123 988	0
Årets resultat				-520 700	-520 700
Belopp vid årets utgång	17 550	18 400	-162 983	-520 700	-647 733

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-162 983
årets förlust	-520 700
	-683 683

behandlas så att i ny räkning överföres	-683 683
	-683 683

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter. ✓

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	479 297	460 982
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		479 297	460 982
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-715 504	-351 428
Övriga externa kostnader		-68 295	-89 327
Personalkostnader	4	-15 454	-18 150
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-83 629	-84 985
Summa rörelsekostnader		-882 882	-543 890
Rörelseresultat		-403 585	-82 908
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		189	0
Räntekostnader		-117 304	-41 080
Summa finansiella poster		-117 115	-41 080
Resultat efter finansiella poster		-520 700	-123 988
Resultat före skatt		-520 700	-123 988
Årets resultat		-520 700	-123 988 ✓

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

2 346 906

2 423 173

Inventarier

6

1 136

8 498

Summa materiella anläggningstillgångar

2 348 042

2 431 671

Summa anläggningstillgångar

2 348 042

2 431 671

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7 933

7 012

Summa kortfristiga fordringar

7 933

7 012

Kassa och bank

Kassa och bank

222 532

58 302

Summa kassa och bank

222 532

58 302

Summa omsättningstillgångar

230 465

65 314

SUMMA TILLGÅNGAR

2 578 507

2 496 985 ✓

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

17 550

17 550

Reservfond

18 400

18 400

Summa bundet eget kapital

35 950

35 950

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-162 983

-38 996

Årets resultat

-520 700

-123 988

Summa fritt eget kapital

-683 683

-162 984

Summa eget kapital

-647 733

-127 034

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

3 038 750

2 467 500

Summa långfristiga skulder

3 038 750

2 467 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

69 000

69 000

Leverantörsskulder

37 173

0

Fond för inre reparationer

11 342

11 342

Skatteskulder

5 270

1 244

Övriga skulder

514

514

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

64 191

74 419

Summa kortfristiga skulder

187 490

156 519

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 578 507

2 496 985 ✓

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-403 585	-82 908
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		83 629	84 985
Erhållen ränta		189	0
Erlagd ränta		-117 304	-41 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-437 071	-39 003
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-921	-20
Förändring av kortfristiga skulder		30 972	-25 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-407 020	-64 067
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-23 250	-34 500
Upptagna lån		594 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		571 250	-34 500
Årets kassaflöde		164 230	-98 567
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		58 302	156 869
Likvida medel vid årets slut		222 532	58 302

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnad för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter. ✓

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	360 225	352 632
Årsavgifter lokaler	119 073	108 350
	479 298	460 982

I avgiften för bostäder ingår värme, vatten och TV

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Kabel-TV	3 077	5 590
El för belysning	14 930	29 150
Värme	76 865	73 654
Vatten och avlopp	23 464	32 248
Städning och renhållning	23 476	25 925
Fastighetsskötsel	767	6 225
Reparation och underhåll av fastighet	534 262	141 784
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	20 482	19 922
Fastighetsförsäkringspremier	18 181	16 930
	715 504	351 428

Not 4 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	0	0

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 863 158	3 863 158
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 863 158	3 863 158
Ingående avskrivningar	-1 439 985	-1 362 362
Årets avskrivningar	-76 267	-77 623
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 516 252	-1 439 985
Utgående redovisat värde	2 346 906	2 423 173
Taxeringsvärden	6 049 000	6 049 000
	6 049 000	6 049 000 ✓

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 812	36 812
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 812	36 812
Ingående avskrivningar	-28 314	-20 952
Årets avskrivningar	-7 362	-7 362
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 676	-28 314
Utgående redovisat värde	1 136	8 498

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	2 762 750	2 191 500
	2 762 750	2 191 500

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 169 000	3 169 000
	3 169 000	3 169 000 ✓

Kristianstad den 24/07/13



Sebastian Olsson
Ordförande

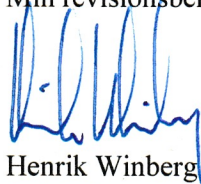


Matlida Ståhl



Amar Gharbawi

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 juli 2024



Henrik Winberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hönedal
Org.nr 738200-0623

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hönedal för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hönedal för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

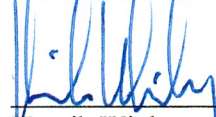
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att hålla föreningsstämma inom den tid föreningens stadgar anger.

Kristianstad den 24 juli 2024



Henrik Winberg
Auktoriserad revisor

Bostadsrättsföreningen Hönedal

Rapport till styrelsen

Efter avslutad revision av Bostadsrättsföreningen Hönedal för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31, vill jag framföra följande till styrelsen.

I samband med revisionen har jag noterat att samtliga punkter i stadgarna ej följs. Detta innebär inte att jag gjort noteringar avseende samtliga punkter i föreningens stadgar, utan notering har skett på de som jag anser mest väsentliga.

Enligt 5 § 9 kap. Bostadsrättslagen framgår i p 7 att föreningens stadgar ska innehålla ”grunderna för avsättning av medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus”.

I de nya stadgarna framgår att avsättning skall ske till en yttre underhållsfond, men man har i dagsläget ej tagit fram någon avsättningsplan för detta.

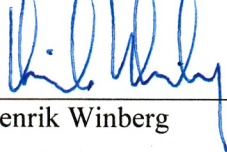
Därtill framgår det i stadgarna att föreningen ska avlämna till revisorerna årsredovisning, inklusive förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter senast sex veckor innan ordinarie stämma och att föreningsstämman skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Detta har je uppfyllts för året.

Jag vill även påtala att bostadsrättsföreningen framåt blir mer noggranna med att sköta löpande betalningar och spara samtliga underlag till bokföringen samt att kontrollera så att de ej har minus på sitt skattekonto.

Rapporten är avsedd för Bostadsrättsföreningen Hönedal och inte för distribution till utomstående.

202407²⁴

Revisionsbyrån Winberg & Andersson AB



Henrik Winberg