



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Sälgen i Tibro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Sälgen med säte i Tibro org.nr. 766600-0687 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-08-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Tibro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sälgen 14	1954-09-09	1956

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skaraborg (Söderberg & Partners). I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
11	lokaler (hyresrätt)	88
30	garageplatser	0
51	p-platser	0
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 744
Totalt 155 objekt		3 832

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 38 st 2 rok, 10 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Åke Mohlin	Ledamot
Ann-Christin Frendegard	Ledamot
Lena Jansson	Ledamot
Helen Antonsson	Ledamot, utsedd av HSB NG
Alexander Nicklasson	Ordförande
Anne Hansson	Ledamot
Bo Johansson	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma går mandattiden ut för Alexander Nicklasson, Åke Mohlin och Ann-Christin Frendegard.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lena Jansson, Alexander Nicklasson och Ann-Christine Frendegard.

Revisorer har varit: Lena Linder vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Bo Johansson (sammankallande), Anders Johansson och Mikael Bye, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%.


En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-31.

Föreningens solfångare har under året reparerats till en stor kostnad, men är nu i full drift. Utredning kring eventuellt serviceavtal med leverantör har inletts för att motverka större haverier och upprätthålla grundskick på värmecentralen. 

Föreningen har senaste åren genomfört följande större åtgärder:

Årtal	Ändamål
2022	Byte av låssystem
2018	Byte av balkongdörrar
2016	Målning av trapphus
2015	Byte av samtliga termostat ventiler

Föreningens preliminära underhållsplan närmsta 5 åren (revideras årligen av HSB och styrelsen):

Årtal	Ändamål
2024	Installation av filter i värmecentralen
2025	Byte av värmeväxlare och renovering av cirkulationspump
2025	Renovering av ytskikt, träpanel, tegelfogar, sockel och strykning av träfönster
2025	Byte av maskiner i tvättstugorna samt torkrum
2026	Byte av vipportar
2028	Byte av fönster

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67, varav 66 innehar bostadsrätt. Under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlem.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 67, varav 66 innehar bostadsrätt. Övrig medlem är HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	205	220	232	242	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 779	2 871	2 934	2 997	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 845	2 939	3 003	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	212	198	194	173	0
Årsavgifter, kr/kvm	812	752	741	712	692
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	89	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	846	824	770	739	0
Nettoomsättning, tkr	3 243	3 000	2 950	2 832	2 751
Resultat efter finansiella poster, tkr	203	157	529	570	82
Soliditet, %	22	20	19	16	12

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



Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).


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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening. 

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	92 945	0	0	92 945
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 371 014	0	527 713	2 898 727
S:a bundet eget kapital, kr	2 463 959	0	527 713	2 991 672
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	288 940	156 697	-527 713	-82 076
Årets resultat, kr	156 697	-156 697	203 064	203 064
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	445 637	0	-324 649	120 988
S:a eget kapital, kr	2 909 596	0	203 064	3 112 660

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 749 000 kr samt ianspråktagande skett med 221 287 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	445 637
Årets resultat, kr	203 064
Reservation till underhållsfond, kr	-749 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	221 287
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	120 988

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	120 988

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

Tillägg till årets resultat:

Årets resultat	203 064 kr
Avsättning til underhållsfond	- 749 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>221 287 kr</u>
Nettoavsättning (-) /disposition (+) underhållsfond	- 527 713 kr
Resultat efter fondförändring	- 324 649 kr 

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 243 053	3 000 348
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	157 600
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 243 053	3 157 948
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 932 099	-2 146 180
Övriga externa kostnader	Not 5	-222 484	-210 336
Personalkostnader	Not 6	-141 574	-123 422
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-359 590	-359 590
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 655 747	-2 839 528
RÖRELSERESULTAT		587 306	318 420
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		31 321	4 774
Räntekostnader och liknande resultatposter		-415 563	-166 497
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-384 242	-161 723
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		203 064	156 697
ÅRETS RESULTAT		203 064	156 697

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	10 561 749	10 897 837
Inventarier och installationer	Not 9	493 532	517 034
Summa materiella anläggningstillgångar		11 055 281	11 414 871
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 055 781	11 415 371
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		171	400
Övriga fordringar	Not 11	1 185 858	2 064 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	121 467	103 853
Summa kortfristiga fordringar		1 307 496	2 168 546
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 000 000	850 000
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	850 000
Kassa och bank	Not 14	44	831
Summa kassa och bank		44	831
Summa omsättningstillgångar		3 307 540	3 019 377
SUMMA TILLGÅNGAR		14 363 321	14 434 748

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	92 945	92 945
Fond för yttre underhåll	2 898 727	2 371 014
Summa bundet eget kapital	<u>2 991 672</u>	<u>2 463 959</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-82 076	288 940
Årets resultat	203 064	156 697
Summa fritt eget kapital	<u>120 988</u>	<u>445 637</u>
Summa eget kapital	<u>3 112 659</u>	<u>2 909 596</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0
Summa långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>576 711</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	10 650 007	10 426 711
Leverantörsskulder	236 297	164 168
Skatteskulder	7 632	8 289
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	51 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	305 527
Summa kortfristiga skulder	<u>11 250 662</u>	<u>10 948 441</u>
Summa skulder	<u>11 250 662</u>	<u>11 525 152</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>14 363 321</u>	<u>14 434 748</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	587 306	318 420
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	359 590	359 590
	<u>946 896</u>	<u>678 011</u>
Erhållen ränta	31 321	4 773
Erlagd ränta	-415 563	-166 497
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>562 654</u>	<u>516 287</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 126	-5 042
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	78 924	-73 133
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>623 453</u>	<u>438 112</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-353 415	-240 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-353 415</u>	<u>-240 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	270 038	198 112
Likvida medel vid årets början	2 901 237	2 703 125
Likvida medel vid årets slut	<u>3 171 275</u>	<u>2 901 237</u>
	270 038	198 112

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

M

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 70 år

Avskrivningstid på solcellsanläggning: 30 år

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 13 001 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.



	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 039 674	2 815 236
Hysesintäkt lokaler	5 844	16 864
Hysesintäkt garage och bilplatser	170 516	157 677
Hysesintäkt övrigt	0	136
Hysesrabatter	0	-2 520
Intäkt andrahandsupplåtelse	22 198	6 380
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 821	6 575
	3 243 053	3 000 348
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	157 600
	0	157 600
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-208 683	-364 636
El	-109 283	-88 412
Uppvärmning	-442 666	-444 950
Vatten	-261 681	-224 296
Renhållning	-84 966	-75 136
TV, bredband, iptelefoni	-170 064	-170 064
Förvaltningskostnader	-296 244	-307 103
Försäkringar	-35 479	-30 959
Fastighetsskatt	-91 494	-91 494
Periodiskt underhåll	-221 287	-328 660
Övriga driftskostnader	-10 252	-20 470
	-1 932 099	-2 146 180
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-221 287	-328 660
	-221 287	-328 660
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 500	-10 700
Övriga förvaltningskostnader	-171 502	-163 366
Föreningsverksamhet	0	-795
Kontorsutrustning och -material	-439	-234
Förbrukningsinventarier	-2 390	0
Medlemsavgifter HSB	-31 841	-30 585
Stämma och styrelse	-4 812	-4 656
	-222 484	-210 336
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Arvode till styrelsen	-71 496	-46 800
Vicevärdsarvode	-42 000	-39 000
Övriga arvoden	0	-4 550
Övriga personalkostnader	0	-6 024
Revisionsarvode	-1 000	-1 000
Sociala avgifter	-26 328	-23 798
Utbildning	-750	-2 250
	-141 574	-123 422
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-336 089	-336 089
Installationer och inventarier	-23 502	-23 502
	-359 590	-359 590

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 236 000	19 236 000
Ingående anskaffningsvärde mark	143 000	143 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 379 000	19 379 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 481 163	-8 145 074
Årets avskrivningar byggnader	-336 089	-336 089
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 817 251	-8 481 163

Utgående redovisat värde

10 561 749 10 897 837

Redovisade värden byggnader
Redovisade värden mark10 418 749 10 754 837
143 000 143 000**Fastighetsbeteckning:**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1986	23 400 000	4 778 000	28 178 000	28 178 000
Lokaler	1986	455 000	241 000	696 000	696 000
		23 855 000	5 019 000	28 874 000	28 874 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 244 500	18 244 500
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	18 244 500	18 244 500

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	705 042	705 042
Utgående anskaffningsvärden	705 042	705 042

Ingående avskrivningar	-188 009	-164 507
Årets avskrivningar	-23 502	-23 502
Utgående avskrivningar	-211 510	-188 009

Utgående redovisat värde 493 532 517 034

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	1 171 231	2 050 406
Skattekonto	14 145	13 887
Övriga fordringar	482	0
	1 185 858	2 064 293

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121 467	103 853
	121 467	103 853

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-01-01	1 150 000	850 000
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-03-01	850 000	0
			2 000 000	850 000

Not 14 KASSA OCH BANK

Swedbank			44	831
			44	831

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,28%	2024-03-13	576 711	240 000
SBAB	5,34%	2024-05-10	4 423 296	151 220
SBAB	5,42%	2024-04-02	5 650 000	0
			10 650 007	391 220

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 10 650 007

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **10 650 007**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 5,16%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 564 880

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 693 907

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	4 824	3 624
Arbetsgivaravgifter	3 356	2 895
Medlemmars inre fond	36 468	36 468
Övriga kortfristiga skulder	6 550	10 276
	51 199	53 263



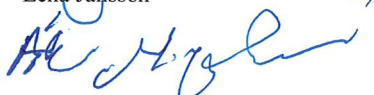

2023-12-31

2022-12-31


Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	25 519	7 910
Förutbetalda årsavgifter och hyror	268 508	273 016
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 500	15 084
	305 527	296 010

Tibro 2024-05-06


.....
Alexander Nicklasson
.....
Lena Jansson
.....
Ann-Christin Frendegard
.....
Anne Hansson
.....
Åke Mohlin
.....
Bo Johansson
.....
Helen Antonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-13


Lena Linder
Revisor vald av föreningsstämman
Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sälgen i Tibro, org.nr. 766600-0687

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sälgen i Tibro 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Bostadsrättsförening Sälgen i Tibro 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 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 att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Skövde den 13/5 2024



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lena Linder
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 ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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