



ÅRSREDOVISNING 2021/2022

HSB Bostadsrättsförening Telegrafan i Säfte



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2021/2022

HSB Bostadsrättsförening Telegrafan i Säfte



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
272 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
4923 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
7%



ENERGIKOSTNAD
171 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSAVGIFT
810 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB BRF TELEGRAFEN I SÄFFLE med säte i SÄFFLE org.nr. 774400-0360 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Säffle kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
TELEGRAFEN 14	1960-01-01	1960
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam och en styrelseansvarsförsäkring finns i AIG. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	286
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3045
11	garageplatser	154
13	p-platser	0
Totalt 83 objekt		3485

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 28 st 2 rok, 13 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sören Persson	Ordförande	2021-12-09	
Ingvar Johansson	HSB Ledamot	2017-12-19	
Åsa Edqvist	Ledamot	2020-12-17	
Christer Tingelholm	Ledamot	2019-12-05	2021-12-09
Patrik Bengtsson	Ledamot	2021-12-09	
Anna Hjort	Ledamot	2020-12-17	
Kerstin Rosén	Suppleant	2020-12-17	2021-12-09
Oscar Nehlin	Suppleant	2021-12-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sören Persson, Oscar Nehlin och Åsa Edqvist samt Anna Hjort.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Sören Persson, Åsa Edqvist, Patrik Bengtsson och Anna Hjort.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Camilla Carlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Eric Rolfsman och Marie Källback, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-12-09 genom poströstning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-07-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2022-07-01 är registrerad.

Månadsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning och vatten. Hushållsel betalas av var och en direkt till leverantör.

Gruppanslutet bredband, TV och IP telefoni på 219 kr/mån tillkommer på avgiften.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-04-21.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Stambyte och fönsterbyte
2011	Stamreparation, relining samt balkonger

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

Årtal	Ändamål
2022	Dörrbyte och låssystem ca 2 100 tkr
2022	El laddboxar ca 150 tkr

Finansiering av ovanstående kommer att ske med:

300 tkr egna medel och 1 800 tkr nytt lån

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	272	186	223	223	289
Skuldsättning, kr/kvm	4 923	5 014	5 583	5 104	1 456
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	2
Energikostnad, kr/kvm	171	184	186	186	181
Driftskostnad, kr/kvm	487	470	439	457	469
Årsavgifter, kr/kvm	810	798	778	778	778
Totala intäkter, kr/kvm	891	828	804	813	800
Nettoomsättning, tkr	2 969	2 757	2 678	2 707	2 664
Resultat efter finansiella poster, tkr	468	79	227	549	826
Soliditet, %	27	25	21	50	92

Nettoomsättning exkl övriga intäkter.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Driftkostnader avviker från tidigare års nyckeltal bl.a. exkl personalkostnader.

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	275 450	0	0	275 450
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 646 833	0	16 000	2 662 833
S:a bundet eget kapital, kr	2 922 283	0	16 000	2 938 283
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 722 032	78 966	-16 000	2 784 998
Årets resultat, kr	78 966	-78 966	467 855	467 855
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 800 998	0	451 855	3 252 853
S:a eget kapital, kr	5 723 281	0	467 855	6 191 136

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 16 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	2 800 998
Årets resultat, kr	467 855
Reservation till underhållsfond, kr	-16 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 252 853

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 252 853

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

RESULTATRÄKNING

		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 970 215	2 756 641
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 600	65 000
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 018 815	2 821 641
 RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 329 057	-1 350 770
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-120 500
Övriga externa kostnader	Not 6	-371 218	-452 259
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-117 669	-81 475
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-439 624	-439 627
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 257 567	-2 444 632
 RÖRELSERESULTAT		761 248	377 009
 FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		108	408
Räntekostnader och liknande resultatposter		-293 501	-298 451
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-293 393	-298 043
 RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		467 855	78 966
 ÅRETS RESULTAT		467 855	78 966

BALANSRÄKNING

		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	20 911 748	21 351 371
Summa materiella anläggningstillgångar		20 911 748	21 351 371
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		20 912 248	21 351 871
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 010	10 150
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	32 040	3 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	192 806	194 434
Summa kortfristiga fordringar		225 856	208 399
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	968	520 451
Summa kortfristiga placeringar		968	520 451
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		0	0
Bank	Not 14	2 005 296	1 075 979
Summa kassa och bank		2 005 296	1 075 979
Summa omsättningstillgångar		2 232 120	1 804 829
SUMMA TILLGÅNGAR		23 144 368	23 156 701

BALANSRÄKNING

	2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	275 450	275 450
Fond för yttre underhåll	2 662 833	2 646 833
<i>Summa bundet eget kapital</i>	2 938 283	2 922 283
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 784 998	2 722 032
Årets resultat	467 855	78 966
<i>Summa fritt eget kapital</i>	3 252 854	2 800 998
Summa eget kapital	6 191 137	5 723 281
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 5 600 000	11 300 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	5 600 000	11 300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	10 800 000	5 400 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16 112 565	104 897
Leverantörsskulder	66 253	237 509
Aktuell skatteskuld	Not 17 8 246	920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 366 167	390 093
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	11 353 231	6 133 419
Summa skulder	16 953 231	17 433 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23 144 368	23 156 701

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. 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 skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Mark skrivs inte av.

Byggnadernas komponenter har under året skrivits av med 1,58% av anskaffningsvärdet.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till
Förändring jämfört med föregående år

1 434 tkr
0 tkr

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter bostäder	2 469 432	2 432 952
Årsavgiftsrabatt	-2 779	-1 991
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-25 862
Hysesintäkt lokaler	241 335	223 600
Hysesintäkt garage och bilplatser	78 400	75 980
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	170 620	39 260
Avsatt till inre fond	-7 667	-7 667
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 785	1 191
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	15 091	16 616
Övriga fakturerade kostnader	0	150
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	2 999	2 412
	2 970 215	2 756 641

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Intäkt vid avyttring av bostadsrätt	0	65 000
Bonus från HSB	48 600	0
	48 600	65 000

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-76 727	-60 027
Sotning	-4 294	-4 234
El	-53 277	-63 286
Uppvärmning	-349 658	-389 599
Vatten	-165 251	-179 526
Renhållning	-77 058	-61 880
Bevakningskostnader	-7 151	-10 747
TV, bredband, iptelefoni	-147 994	-78 108
Serviceavtal	0	-670
Förvaltningskostnader	-244 015	-264 088
Försäkringar	-106 177	-108 050
Fastighetsskatt	-63 565	-54 865
Övriga driftskostnader	-33 890	-75 692
	-1 329 057	-1 350 770

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll bostäder	0	-61 250
Underhåll huskropp utvändigt	0	-59 250
	0	-120 500

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-10 125	-9 875
Övriga förvaltningskostnader	-295 758	-318 666
Kostnader överlåtelse och panter	-13 095	-15 474
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-2 650
Konsulter	0	-12 501
Förbrukningsinventarier	-836	-2 797
Medlemsavgifter HSB	-26 375	-26 375
Samfällighets- och gemensamanläggning	-5 076	-5 885
Stämman och styrelse	0	-4 968
Arrende, hyra, leasing	-19 953	-53 069
	-371 218	-452 259

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Föreningen har ingen anställd personal

Arvode till styrelsen	-41 950	-42 500
Löner för anställda	-17 475	-14 875
Övriga arvoden	-26 950	-1 100
Övriga personalkostnader	-697	0
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-27 097	-19 500
	-117 669	-81 475

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-439 624	-439 627
-----------	----------	----------

2022-06-30

2021-06-30

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2070

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 27 762 310 27 762 310

Ingående anskaffningsvärde mark 297 440 297 440

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 28 059 750 28 059 750**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -6 708 379 -6 268 752

Årets avskrivningar byggnader -439 624 -439 627

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -7 148 002 -6 708 379**Utgående redovisat värde 20 911 748 21 351 371**

Redovisade värden byggnader 20 614 308 21 053 931

Redovisade värden mark 297 440 297 440

Fastighetsbeteckning: Telegrafan 14

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1960	14 400 000	3 425 000	17 825 000	15 615 000
Lokaler		825 000	184 000	1 009 000	802 000
		15 225 000	3 609 000	18 834 000	16 417 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB 500 500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto 32 040 3 815

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring 57 494 56 261

Förutbetad HSB 96 702 98 506

Förutbetalad kabel-TV och bredband 36 184 39 259

Upplupna ränteintäkter 0 408

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2 426 0

192 806 194 434**Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

Länsförsäkringar Bank 968 520 451

Not 14 BANK

Swedbank Företagskonto 1 599 644 875 413

Handelsbanken Affärskonto 405 652 200 566

2 005 296 1 075 979

2022-06-30

2021-06-30

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebäring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,00%	2022-09-09	5 100 000	300 000
Stadshypotek		1,73%	2023-06-01	5 700 000	0
Stadshypotek		1,82%	2025-06-01	5 600 000	0
				16 400 000	300 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 600 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 10 800 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **10 800 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,85%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 200 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 14 900 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsintekning 17 000 000 17 000 000

Summa ställda säkerheter 17 000 000 17 000 000

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	104 897	100 981
Avsättning	7 667	7 667
Uttag	0	-3 751
	112 565	104 897

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld 8 246 920

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	64 816	40 725
Upplupna sociala avgifter	21 350	13 895
Upplupen revision	9 000	9 000
Upplupet arvode stämмоvald revisor	3 500	3 500
Upplupna räntekostnader	5 950	5 513
Upplupen fjärrvärme, el	18 908	20 536
Förutbetalda årsavgifter och hyror	237 750	286 586
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 893	10 338
	366 167	390 093

Säffle ____/____ 2022

.....
Sören Persson

.....
Ingvar Johansson

.....
Patrik Bengtsson

.....
Anna Hjort

.....
Åsa Edqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022- -

.....
Camilla Carlsson
Revisor vald av föreningsstämman

.....
Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Telegrafan i Säffle, org.nr. 774400-0360

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Telegrafan i Säffle för räkenskapsåret 2021/2022.

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 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. Den andra informationen avser Bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Telegrafan i Säffle för räkenskapsåret 2021/2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Säffle

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Camilla Carlsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Telegrafan i Säfte signeras av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SÖREN PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-10-31 kl. 18:00:01



PATRIK BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-31 kl. 10:53:32



INGVAR JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-31 kl. 13:21:06



ANNA HJORT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-31 kl. 10:45:58



ÅSA EDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-31 kl. 10:59:31



CAMILLA CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 20:23:24



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-11-02 kl. 10:07:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Telegrafan i Säfte signeras av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAMILLA CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-11-02 kl. 10:57:34



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-11-02 kl. 11:11:34



HSB – där möjligheterna bor