



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Violinen i Tibro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Violinen i Tibro med säte i Tibro org.nr. 716410-4726 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Tibro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Violen 12	1987-10-01	1988

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	98
10	garageplatser	0
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1854
Totalt 37 objekt		1952

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 11 st 2 rok, 12 st 3 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Hans Green	Ordförande
Inger Barthelson	Ledamot
Märta Andersson	Ledamot
Tommie Ljungberg	Ledamot
Mats Jansson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Green och Inger Barthelson.



Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Inger Barthelson, Märta Andersson, Hans Green och Anna Friberg (HSB NVG).

Firman tecknas av styrelsen eller ovan nämnda personer två i förening.

Revisorer har varit: Maria Hammar med Jan Lindberg som suppelant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Märta Andersson (sammankallande) Karin Green och Tommie Ljungberg, vald vid föreningsstämman.

Vicevärds uppgifterna har delats mellan styrelsens ledamöter.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15. På stämman deltog 18 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2023-01-01 är registrerad.

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.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under året.

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

1. Installation av solceller och samordnat elabonnemang för fastigheten och bostadsrätterna samt fördelat förbrukningen med IMD.
2. Bytt ut handdukstorkar från vattenburna (via VVC) till el.
3. Tecknat gruppanslutning för Bredband (250/250) och TV (lagom) via Telia.

Inför 2023 planeras:

1. Enklare renovering av Föreningslokal och Tvättstuga.
2. Rengöring, renovering av balkongräcken.
3. Justering av sättningsgar i garageplan samt utökning av parkeringsyta och förberedelser för laddstolpar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 varav 30 innehar bostadsrätt. Under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33 varav 32 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästar Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	311	301	377	357	381
Skuldsättning, kr/kvm	3 595	3 928	4 522	5 117	5 403
Räntekänslighet, %	4	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	197	166	156	152	155
Driftskostnad, kr/kvm	556	420	457	369	348
Årsavgifter, kr/kvm	886	886	886	886	886
Totala intäkter, kr/kvm	924	905	881	882	883
Nettoomsättning, tkr	1 769	1 724	1 720	1 722	1 722
Resultat efter finansiella poster, tkr	79	409	286	490	431
Soliditet, %	42	40	34	31	27

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).

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	1 569 009	0	0	1 569 009
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	50 000	0	0	50 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 579 534	0	56 500	1 636 034
S:a bundet eget kapital, kr	3 198 543	0	56 500	3 255 043
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 657 949	408 902	-56 500	2 010 351
Årets resultat, kr	408 902	-408 902	78 593	78 593
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 066 851	0	22 093	2 088 944
S:a eget kapital, kr	5 265 394	0	78 593	5 343 987

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 374 000 kr samt ianspråktagande skett med 317 500 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	2 066 851
Årets resultat, kr	78 593
Reservation till underhållsfond, kr	-374 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	317 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 088 944

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 088 944

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	78 593 kr
Avsättning till underhållsfond	-374 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>317 500 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	- 56 500 kr

Resultat efter fondförändring **22 093 kr**

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 769 328	1 723 570
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 594	42 540
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 802 922	1 766 110
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 085 108	-819 917
Övriga externa kostnader	Not 5	-115 333	-105 878
Personalkostnader	Not 6	-174 130	-114 065
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-211 760	-177 775
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 586 331	-1 217 635
RÖRELSERESULTAT		216 591	548 475
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 074	2 798
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 072	-142 371
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-137 998	-139 573
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		78 593	408 902
ÅRETS RESULTAT		78 593	408 902

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	11 205 397	11 383 172
Inventarier och installationer	Not 9	763 151	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		11 968 548	11 383 172
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 969 048	11 383 672
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		113	0
Övriga fordringar	Not 11	658 244	818 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	55 854	51 157
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		714 211	870 155
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	1 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		0	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		714 211	1 870 155
SUMMA TILLGÅNGAR		12 683 259	13 253 827

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 619 009	1 619 009
Fond för yttre underhåll	1 636 034	1 579 534
<i>Summa bundet eget kapital</i>	3 255 043	3 198 543
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 010 351	1 657 949
Årets resultat	78 593	408 902
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 088 944	2 066 851
Summa eget kapital	5 343 987	5 265 394
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 5 431 250	5 033 750
<i>Summa långfristiga skulder</i>	5 431 250	5 033 750
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 586 250	2 633 750
Leverantörsskulder	112 712	122 895
Skatteskulder	3 418	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 23 603	20 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 182 039	177 188
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 908 022	2 954 683
Summa skulder	7 339 272	7 988 433
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 683 259	13 253 827

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	216 591	548 475
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	211 760	177 775
	<u>428 351</u>	<u>726 250</u>
Erhållen ränta	1 074	2 798
Erlagd ränta	-139 072	-142 371
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>290 353</u>	<u>586 677</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-115 914	20 575
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	839	-96 046
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>175 278</u>	<u>511 206</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i maskiner/inventarier	-797 136	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-797 136</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-650 000	-1 160 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-650 000</u>	<u>-1 160 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 271 858	-648 794
Likvida medel vid årets början	1 814 069	2 462 863
Likvida medel vid årets slut	<u>542 211</u>	<u>1 814 069</u>
	-1 271 858	-648 794

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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:	120 år
Avskrivningstid på IMD:	10 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	25 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	10 082 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.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 643 484	1 643 484
Hysesintäkt lokaler	35 356	35 356
Hysesintäkt garage och bilplatser	42 000	42 350
Konsumtionsavgift el	46 643	555
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 845	1 825
	1 769 328	1 723 570
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	33 594	42 540
	33 594	42 540
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-59 192	-100 777
El	-134 465	-61 230
Uppvärmning	-157 524	-180 268
Vatten	-93 193	-82 730
Renhållning	-21 750	-20 500
TV, bredband, iptelefoni	-39 600	-23 000
Obligatoriska besiktningar	-8 511	0
Serviceavtal	-18 599	-11 338
Hissar serviceavtal & besiktning	-34 812	-32 313
Förvaltningskostnader	-132 630	-110 467
Försäkringar	-19 084	-18 350
Fastighetsskatt	-41 415	-38 037
Periodiskt underhåll	-317 500	0
Övriga driftskostnader	-6 835	-140 907
	-1 085 108	-819 917
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-317 500	0
	-317 500	0
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 000	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-88 884	-80 120
Föreningsverksamhet	-466	0
Kontorsutrustning och -material	0	-865
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-130	0
Medlemsavgifter HSB	-14 853	-14 518
	-115 333	-105 878
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året		
Arvode till styrelsen	-29 344	-39 466
Löner för anställda	-34 597	-27 577
Vicevärdsarvode	-31 800	-18 375
Övriga arvoden	-52 126	-8 568
Övriga personalkostnader	-204	-546
Revisionsarvode	-1 000	-1 000
Sociala avgifter	-25 059	-18 534
	-174 130	-114 065
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-177 775	-177 775
Installationer och inventarier	-33 985	0
	-211 760	-177 775

2022-12-31 2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 439 000	15 439 000
Ingående anskaffningsvärde mark	1 250 000	1 250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 689 000	16 689 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 322 192	-3 144 417
Årets avskrivningar byggnader	-177 775	-177 775
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 499 967	-3 322 192

Nedskrivning byggnader	-1 983 636	-1 983 636
------------------------	------------	------------

Utgående redovisat värde	11 205 397	11 383 172
---------------------------------	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	9 955 397	10 133 172
Redovisade värden mark	1 250 000	1 250 000

Fastighetsbeteckning: Violinen 12

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1987	11 600 000	2 154 000	13 754 000	11 559 000
Lokaler		245 000	99 000	344 000	336 000
		11 845 000	2 253 000	14 098 000	11 895 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	15 117 000	15 117 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	15 117 000	15 117 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Årets investeringar	797 136	0
Utgående anskaffningsvärden	797 136	0
Årets avskrivningar	-33 985	0
Utgående avskrivningar	-33 985	0
Utgående redovisat värde	763 151	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under 25 år.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	542 211	814 069
Skattekonto	4 906	4 897
Övrig skattefordran	0	32
Övriga fordringar	111 127	0
	658 244	818 998

2022-12-31 2021-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 854	51 157
	55 854	51 157

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	1 000 000
			0	1 000 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,94%	2024-01-12	1 946 250	40 000
SBAB	4,33%	2027-09-10	1 983 750	60 000
SBAB	1,28%	2024-08-15	1 631 250	30 000
SBAB	1,21%	2023-05-15	1 456 250	30 000
			7 017 500	160 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 431 250**

Nästa års amortering av långfristig skuld 130 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 1 456 250
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 586 250**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,31%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 640 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 217 500

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	0
Personalens källskatt	14 561	12 222
Arbetsgivaravgifter	5 431	5 017
Medlemmars inre fond	3 611	3 611
	23 603	20 850

	2022-12-31	2021-12-31
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen semesterskuld	2 475	2 433
Upplupna sociala avgifter	778	764
Upplupna räntekostnader	27 026	21 747
Förutbetalda årsavgifter och hyror	139 446	139 365
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 314	12 879
	182 039	177 188

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Hans Green

Märta Andersson

Inger Barthelson

Mats Jansson

Tommie Ljungberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Maria Hammar

Revisor vald av föreningsstämman

Susanne Andersson

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Violinen i Tibro, org.nr. 716410-4726

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Violinen i Tibro för räkenskapsåret 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 31 december 2022 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 revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 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 Bostadsrättsförening Violinen i Tibro för räkenskapsåret 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 revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Tibro

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Hammar
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Violinen i Tibro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS GREEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 12:45:11



INGER BARTHELSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 18:06:40



MATS JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 10:44:20



TOMMIE LJUNGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 16:10:53



MÄRTA INGEGERD ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 16:25:20



MARIA HAMMAR

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 23:25:15



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 05:56:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Violinen i Tibro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA HAMMAR

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 23:25:50



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 05:56:35



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.