



ÅRSREDOVISNING 2022/2023

HSB Bostadsrättsförening Telegrafan i Säffle



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2022/2023

HSB Bostadsrättsförening Telegrafan i Säffle



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
157 kr/kvm



ENERGIKOSTNAD
187 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
5374 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
7%



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSAVGIFT
835 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens 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 bostadsrättsförening Telegrafan i Säffle org.nr. 774400-0360 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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	Förvävsdatum	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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	286
14	p-platser	0
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3045
11	garageplatser	154
Totalt 84 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.
Sören Persson	Ordförande	2022-11-17
Ingvar Johansson	HSB Ledamot	2017-12-19
Åsa Edqvist	Ledamot	2022-11-17
Patrik Bengtsson	Ledamot	2021-12-09
Anna Hjort	Ledamot	2022-11-17
Oscar Nehlin	Suppleant	2022-11-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sören Persson och Patrik Bengtsson samt suppleant Oscar Nehlin.

Styrelsen har under året hållit 7 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: Irene Tagelmark ordförande och Marie Källback ledamot, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-17. På stämman deltog 13 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2023-07-01 är registrerad.

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

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

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 2022-04-21.

Under året har föreningen utfört

- Dörrbyte och nya låssystem till en kostnad av ca 1 800 tkr.
- Målning av trapphus ca 280 tkr.
- Bytt belysning i trapphus och källare ca 312 tkr.
- Installerat laddstolar till elbil samt nya motorvärmare ca 80 tkr.
- Installation av 4 st kameror på gården.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

Årtal	Ändamål
2023-2024	Avloppsstam garage ca 250 tkr, OVK butiken ca 250 tkr, Värmesystem ca 500 tkr

Ovanstående planeras finansieras med 500 tkr av egna medel och 500 tkr med lån.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	157	272	186	223	223
Skuldsättning, kr/kvm	5 374	4 923	5 014	5 583	5 104
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	187	171	184	186	186
Driftskostnad, kr/kvm	726	487	470	439	457
Årsavgifter, kr/kvm	835	810	798	778	778
Totala intäkter, kr/kvm	914	891	828	804	813
Nettoomsättning, tkr	3 040	2 969	2 757	2 678	2 707
Resultat efter finansiella poster, tkr	-631	468	79	227	549
Soliditet, %	23	27	25	21	50

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

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans 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	2 662 833	0	-664 951	1 997 882
S:a bundet eget kapital, kr	2 938 283	0	-664 951	2 273 332
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 784 998	467 855	664 951	3 917 805
Årets resultat, kr	467 855	-467 855	-630 748	-630 748
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 252 853	0	34 203	3 287 057
S:a eget kapital, kr	6 191 136	0	-630 748	5 560 389

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 8 000 kr samt ianspråktagande skett med 672 951 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	3 252 854
Årets resultat, kr	-630 748
Reservation till underhållsfond, kr	-8 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	672 951
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 287 057

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 287 057

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

RESULTATRÄKNING

		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 043 732	2 970 215
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	48 600
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 043 732	3 018 815
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 466 910	-1 329 057
Underhåll enligt plan	Not 5	-672 951	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-385 343	-371 218
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-175 903	-117 669
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-480 365	-439 624
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 181 472	-2 257 567
RÖRELSERESULTAT		-137 740	761 248
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		276	108
Räntekostnader och liknande resultatposter		-467 909	-293 501
Övriga finansiella poster	Not 9	-25 375	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-493 008	-293 393
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-630 748	467 855
ÅRETS RESULTAT		-630 748	467 855

BALANSRÄKNING

		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	22 522 696	20 911 748
Inventarier och installationer	Not 11	83 765	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 606 461	20 911 748
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		22 606 961	20 912 248
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 605	1 010
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	32 316	32 040
		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	199 193	192 806
Summa kortfristiga fordringar		238 114	225 856
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	968	968
Summa kortfristiga placeringar		968	968
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 16	1 412 072	2 005 296
Summa kassa och bank		1 412 072	2 005 296
Summa omsättningstillgångar		1 651 153	2 232 120
SUMMA TILLGÅNGAR		24 258 114	23 144 368

BALANSRÄKNING

	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	275 450	275 450
Fond för yttre underhåll	1 997 882	2 662 833
Summa bundet eget kapital	2 273 332	2 938 283
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 917 805	2 784 998
Årets resultat	-630 748	467 855
Summa fritt eget kapital	3 287 057	3 252 854
Summa eget kapital	5 560 389	6 191 137
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 5 600 000	5 600 000
Summa långfristiga skulder	5 600 000	5 600 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	12 300 000	10 800 000
Medlemmarnas inre fond	Not 18 112 016	112 565
Leverantörsskulder	253 526	66 253
Aktuell skatteskuld	Not 19 11 524	8 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 420 660	366 167
Summa kortfristiga skulder	13 097 726	11 353 231
Summa skulder	18 697 726	16 953 231
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 258 114	23 144 368

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Byggnadernas komponenter har under året skrivits av med 1,59% 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. 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	1 434 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 543 496	2 469 432
Årsavgiftsrabatt	0	-2 779
Hysesintäkt lokaler	248 604	241 335
Hysesintäkt garage och bilplatser	84 210	78 400
Hysesintäkt övrigt	1 880	0
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	144 540	170 620
Avsatt till inre fond	-7 667	-7 667
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	2 785
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	10 462	15 091
Övriga fakturerade kostnader	13 235	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 972	2 999
	3 043 732	2 970 215
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bonus från HSB	0	48 600
	0	48 600
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-121 569	-76 727
Sotning	-2 287	-4 294
El	-57 743	-53 277
Uppvärmning	-382 103	-349 658
Vatten	-182 409	-165 251
Renhållning	-88 441	-77 058
Bevakningskostnader	-18 964	-7 151
TV, bredband, iptelefoni	-148 367	-147 994
Serviceavtal	-711	0
Förvaltningskostnader	-253 037	-244 015
Försäkringar	-119 727	-106 177
Fastighetsskatt	-63 565	-63 565
Övriga driftskostnader	-27 987	-33 890
	-1 466 910	-1 329 057
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-112 375	0
Underhåll huskropp utvändigt	-468 640	0
Underhåll övrigt	-91 936	0
	-672 951	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 800	-10 125
Övriga förvaltningskostnader	-291 031	-295 758
Kostnader överlåtelse och panter	-6 730	-13 095
Föreningsverksamhet	-370	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 261	0
Förbrukningsinventarier	-12 019	-836
Medlemsavgifter HSB	-26 375	-26 375
Samfällighets- och gemensamanläggning	-5 076	-5 076
Stämma och styrelse	-1 357	0
Arrende, hyra, leasing	-27 324	-19 953
	-385 343	-371 218

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-53 125	-41 950
Löner för anställda	-76 550	-17 475
Övriga arvoden	0	-26 950
Övriga personalkostnader	0	-697
Revisionsarvode	-3 381	-3 500
Sociala avgifter	-41 147	-27 097
Utbildning	-1 700	0
	-175 903	-117 669
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-474 379	-439 624
Installationer och inventarier	-5 985	0
	-480 365	-439 624
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Kostnader i samband med nytt lån	-25 375	0

2023-06-30 2022-06-30

Not 10 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
Årets investering byggnader	2 085 328	0
Ingående anskaffningsvärde mark	297 440	297 440
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 145 078	28 059 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-7 148 002	-6 708 379
Årets avskrivningar byggnader	-474 379	-439 624
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 622 382	-7 148 002
Utgående redovisat värde	22 522 696	20 911 748
Redovisade värden byggnader	22 225 256	20 614 308
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	17 825 000
Lokaler		825 000	184 000	1 009 000	1 009 000
		15 225 000	3 609 000	18 834 000	18 834 000

Ställda säkerheter	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	18 200 000	17 000 000
Summa ställda säkerheter	18 200 000	17 000 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Årets investeringar, motorvärmare och laddplatser	89 750	0
Utgående anskaffningsvärden	89 750	0
Årets avskrivningar	-5 985	0
Utgående avskrivningar	-5 985	0
Utgående redovisat värde	83 765	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
------------------	-----	-----

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	32 316	32 040
-------------	--------	--------

2023-06-30

2022-06-30

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	62 232	57 494
Förutbetalad HSB	93 576	96 702
Förutbetalad kabel-TV och bredband	36 184	36 184
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 201	2 426
	199 193	192 806

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Länsförsäkringar Bank			968	968

Not 16 BANK

Swedbank Företagskonto	1 109 500	1 599 644
Handelsbanken Affärskonto	302 572	405 652
	1 412 072	2 005 296

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		5,10%	2023-09-01	5 700 000	0
Stadshypotek		5,55%	2023-09-11	4 800 000	300 000
Stadshypotek		1,82%	2025-06-01	5 600 000	0
Stadshypotek		5,40%	2023-09-01	1 800 000	0
				17 900 000	300 000

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

Nästa års amortering av långfristig skuld 0
Lån som ska konverteras inom ett år 12 300 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **12 300 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 4,47%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 200 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 16 400 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	112 565	104 897
Avsättning	7 667	7 667
Uttag	-8 216	0
	112 016	112 565

2023-06-30

2022-06-30

Not 19 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	11 524	8 246
-----------------------------	--------	-------

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	63 100	64 816
Upplupna sociala avgifter	20 182	21 350
Upplupen revision	9 300	9 000
Upplupet arvode stämмоvald revisor	3 381	3 500
Upplupna räntekostnader	46 788	5 950
Upplupen fjärrvärme, el	21 679	18 908
Förutbetalda årsavgifter och hyror	256 230	237 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 893
	420 660	366 167

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Sören Persson

.....
Ingvar Johansson

.....
Patrik Bengtsson

.....
Anna Hjort

.....
Åsa Edqvist

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

.....
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 2022/2023.

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 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. Revisoremas 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt. I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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 revisions sed 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 revisions sed 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 2022/2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 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 försummelse 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 överträdelse 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 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Telegrafan i Säffle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SÖREN PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-10-04 kl. 18:22:53



PATRIK BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-06 kl. 22:01:34



INGVAR JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-01 kl. 17:01:47



ANNA HJORT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-01 kl. 17:02:57



ÅSA EDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-04 kl. 18:25:46



CAMILLA CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-06 kl. 17:28:04



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-08 kl. 10:30:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Telegrafan i Säffle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAMILLA CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-06 kl. 17:29:15



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-08 kl. 10:29:50

