



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Vivaldi i Alingsås



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vivaldi i Alingsås med säte i Alingsås org.nr. 716409-9272 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-29.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Alingsås kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ingared 5:233	1986-11-28	1988 och 1989

#### Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6134

#### Totalt 72 objekt

6134

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 2 rok, 27 st 2.5 rok, 8 st 3 rok, 6 st 3.5 rok, 18 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Andrée Centervall	Ordförande	2022-05-31
Björn Jernström	Ledamot	2018-05-20
Birgitta Boulay	Ledamot	2020-06-17
Stephan Mangold	Ledamot	2022-05-31
Bo Ivan Lind	Ledamot	2019-04-24
Anna Sivenbring	Ledamot	2022-05-31
Mika Bäckelie	Ledamot	2023-04-26
Susanne Edvardsson	Suppleant	2022-05-31



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andrée Centervall, Anna Sivenbring, Stephan Mangold, samt Susanne Edvardsson (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stephan Mangold och Andrée Centervall.

Revisorer har varit: André Dabolins med Sture Ericsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anna Bäckelie (sammankallande), samt Katharina Kjellander, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-23. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar, varav 1 genom fullmakt.

Extrastämma hölls 2023-12-09, på stämman närvarande 26 medlemmar.

Ärende/Beslut: Antagande av nya stadagar, vilket godkändes på stämman, samt information och frågestund angående pågående planering inför kommande takbyte. Styrelsen presenterade status och information kring de olika alternativen som utreds. Flera medlemmar ville att styrelsen skulle fortsätta att utreda befintligt skick mer grundligt. Inga beslut fattades på stämman gällande takbytet.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-19.

### Under året har följande händelser/åtgärder skett:

Kontroll av samtliga lägenheters fönster och dörrar har utförts av snickare för att dokumentera skicket på anläggningen.

Åtgärder har utförts utefter behov.

Underhåll och årlig besiktning har utförts på lekplatsen.

Kanalrensning av frånluftsventilation har genomförts under våren.

Ett fåtal värmepumpar har byts ut. Service har utförts på samtliga värmepumpar inför årets kallare period.

Planering av takbyte har inletts. Styrelsen utreder ett olika alternativ, inklusive möjlighet till installation av solceller som är grundligt utrett. Innan beslut av val av åtgärd har styrelsen haft för avsikt att ta råd av föreningens medlemmar i vilket alternativ som ska förordas.

Extrastämma hölls i december med anledning av förslag om förändrade stadgar. De uppdaterade stadgarna godkändes på stämman. I samband med extrastämman passade styrelsen på att informera om kommande takbyten och få föreningsmedlemmarnas synpunkter på framtagna förslag med tillhörande offerter från entreprenörer. Sammanvägt var medlemmarnas åsikt att styrelsen skulle utreda befintligt skick mer grundligt innan beslut fattas, och därmed skjuta på åtgärd 1 år. Styrelsen planerar för besiktning av samtliga inner- och yttertak till våren.

Elstöd för företag har ansökts och beviljats hos Skatteverket under året. Även bidrag från Naturvårdsverket för installation av laddstolpar har erhållits under 2023. Ny kabeldragning av Vattenfall avseende laddstolpar har gjorts efter bidragets utbetalning.

Under året har ett bundet lån på 9 mnkr löpt ut. I samband med omplacering av lånet har 2 mnkr amorterats och resterande 7 mnkr omplacerats.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2010	Garageportar
2012	Byte av balkonger
2013	Installerat fiber
2015-2017	Ommålning av fasader
2021	Nybyggnation lekplats
2022	Laddare för fordon installerade i samtliga garage

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

**Frånluftvärmepannor:** Fortsatt att byta ut värmepannor efterhand som de går sönder i de fall som EITerm rekommenderar utbyte istället för reparation.

**Takbyte:** Taken behöver bytas och arbetet kommer troligtvis att göras i etapper. Vilken omfattning som blir utreds fortsatt under 2024.

**Skötsel träfasad och målning:** Måla och byta ut skadade träpaneler. Eventuellt kommer detta göras samtidigt som takbyte om kostnader blir lägre då arbetsställningar redan kommer finnas tillgängliga. Utreds i samband med planering för takbyte.

Årtal	Ändamål
2024-2028	Takbyte
2025-2028	Reparation träfasad
2025-2028	Målning fasad, fönster och dörrar

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 103 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 103.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	391	298	328	352	368
Skuldsättning, kr/kvm	5 492	5 933	6 855	6 855	6 855
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 492	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	68	69	63	55	43
Årsavgifter, kr/kvm	844	778	778	778	778
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	852	781	780	780	779
Nettoomsättning, tkr	5 189	4 780	4 774	4 774	4 774
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 004	7 076	1 027	1 486	1 480
Soliditet, %	35	32	20	18	16

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

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

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

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

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

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

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I föreningens årsavgift 2023 ingår även IMD EI, IMD Laddstoplar och internetavgifter.

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	5 720 972	0	0	5 720 972
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 439 337	0	530 892	4 970 229
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>10 160 309</b>	<b>0</b>	<b>530 892</b>	<b>10 691 201</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	235 758	7 075 525	-530 892	6 780 391
Årets resultat, kr	7 075 525	-7 075 525	1 003 675	1 003 675
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>7 311 283</b>	<b>0</b>	<b>472 783</b>	<b>7 784 066</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>17 471 592</b>	<b>0</b>	<b>1 003 675</b>	<b>18 475 267</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 669 108 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	7 311 281
Årets resultat, kr	1 003 675
Reservation till underhållsfond, kr	-1 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	669 108
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>7 784 064</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>7 784 064</b>

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

		<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 189 441	4 779 516
Övriga rörelseintäkter	Not 2	39 537	9 255
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 228 978</b>	<b>4 788 771</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 418 980	-1 745 952
Underhållskostnader	Not 4	-669 108	-110 584
Övriga externa kostnader	Not 5	-686 860	-677 459
Personalkostnader	Not 6	-96 037	-89 967
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-725 794	5 359 495
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 596 778</b>	<b>2 735 534</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 632 200</b>	<b>7 524 305</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	65 897	15 482
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-694 422	-464 261
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-628 525</b>	<b>-448 779</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>1 003 675</b>	<b>7 075 525</b>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	48 184 869	49 472 114
Inventarier	Not 12	18 036	20 000
		<u>48 202 905</u>	<u>49 492 114</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<b>48 203 405</b>	<b>49 492 614</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	51 737	162
Övriga fordringar	Not 15	1 670 955	1 512 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	181 999	216 745
		<u>1 904 691</u>	<u>1 729 115</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17	3 000 000	3 000 000
Kassa och bank		92 102	72 760
Summa omsättningstillgångar		<b>4 996 793</b>	<b>4 801 875</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>53 200 198</b>	<b>54 294 489</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	5 720 972	5 720 972
Underhållsfond	4 970 229	4 439 337
	<u>10 691 201</u>	<u>10 160 309</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 780 391	235 758
Årets resultat	1 003 675	7 075 525
	<u>7 784 066</u>	<u>7 311 283</u>
Summa eget kapital	<b>18 475 267</b>	<b>17 471 592</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 24 986 000	17 162 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 8 702 000	18 706 000
Leverantörsskulder	210 493	186 838
Skatteskulder	220 277	215 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 606 161	552 919
	<u>9 738 931</u>	<u>19 660 899</u>
Summa skulder	<b>34 724 931</b>	<b>36 822 898</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>53 200 198</b>	<b>54 294 489</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 003 675	7 075 525
Avskrivningar	725 794	773 477
Nedskrivningar av fastighet	0	-6 132 972
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 729 469	1 716 030
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-84 927	-32 472
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	82 033	113 103
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 726 575	1 796 661
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i markanläggningar	574 375	-1 418 750
Investeringar i maskiner/inventarier	-10 960	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	563 415	-1 418 750
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 180 000	-6 180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 180 000	-6 180 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>109 990</b>	<b>-5 802 089</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 542 682</b>	<b>10 344 771</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 652 673</b>	<b>4 542 682</b>

**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

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

**Redovisningsvaluta**

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).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningstid på byggnader:	100 år	
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år	
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år	<i>Dator skrivs av 3 år</i>

Mark skrivs inte av.

**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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	26 775 638 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter Bostäder	5 012 472	4 773 816
Årsavgifter Internetavgift	138 240	0
Årsavgifter Elintäkter	26 769	5 700
Hyror	10 700	0
Övriga intäkter	1 260	0
	<b>5 189 441</b>	<b>4 779 516</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter*	<b>39 537</b>	<b>9 255</b>
*Varav Elstöd	20 546	0
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	105 280	55 889
Reparationer	72 534	257 120
El	104 720	141 917
Vatten	312 805	280 255
Sophämtning	225 577	224 314
Övriga avgifter	241 289	554 028
Förvaltningsarvoden	185 574	178 365
Övriga driftskostnader	171 201	54 064
	<b>1 418 980</b>	<b>1 745 952</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	83 041	42 600
VVS	548 317	0
Markytor	37 750	14 000
Utrustning	0	53 984
	<b>669 108</b>	<b>110 584</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	649 781	638 928
Medlemsavgifter	30 600	30 600
Övriga externa kostnader	6 479	7 931
	<b>686 860</b>	<b>677 459</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	24 000	24 000
Sammanträdesersättningar	36 000	36 000
Revisorsarvode	2 500	2 500
Löner och andra ersättningar	12 000	11 000
Sociala kostnader	18 287	15 904
Kurser och konferenser	3 250	563
	<b>96 037</b>	<b>89 967</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	634 814	621 602
Återföring nedskrivningar 1995 och 1996	0	-6 132 972
Markanläggningar	78 056	141 875
Inventarier	12 924	10 000
	<b>725 794</b>	<b>-5 359 495</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	1 265	0
Övriga ränteintäkter	64 632	15 482
	<b>65 897</b>	<b>15 482</b>

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	694 242	462 681
Övriga finansiella kostnader	180	1 580
	<b>694 422</b>	<b>464 261</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>1 003 675</b>	<b>7 075 525</b>
Avsättning till underhållsfond	-1 200 000	-1 200 000
Disposition ur underhållsfond	669 108	110 582
Resultat efter underhållspåverkan	472 782	5 986 107

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	57 989 769	57 989 769
Nedskrivning 1995	0	-5 500 000
Nedskrivning 1996	0	-632 972
Återförd nedskrivning 1995	0	5 500 000
Återförd nedskrivning 1996	0	632 972
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 989 769	57 989 769
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 118 962	-11 497 360
Årets avskrivningar	-634 814	-621 602
Utgående avskrivningar	-12 753 776	-12 118 962
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>45 235 993</b>	<b>45 870 807</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 418 750	0
Årets investeringar, Bidrag NVV	-709 375	1 418 750
Årets investeringar, Anslutningskostnad	135 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	844 375	1 418 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-141 875	0
Årets avskrivningar	-78 056	-141 875
Utgående avskrivningar	-219 931	-141 875
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>624 444</b>	<b>1 276 875</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>2 324 432</b>	<b>2 324 432</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>48 184 869</b>	<b>49 472 114</b>
Taxeringsvärde för Ingared 5:233		
Byggnad - bostäder	52 071 000	52 071 000
	52 071 000	52 071 000
Mark - bostäder	39 168 000	39 168 000
	39 168 000	39 168 000
Taxeringsvärde totalt	91 239 000	91 239 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	53 302 000	53 306 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	562 332	562 332
Årets Utrangering	-5 807	0
Årets investeringar	10 960	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	567 485	562 332
Ingående avskrivningar	-542 332	-532 332
Årets Utrangering	5 807	0
Årets avskrivningar	-12 924	-10 000
Utgående avskrivningar	-549 449	-542 332
<b>Bokfört värde</b>	<b>18 036</b>	<b>20 000</b>
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 14 Kundfordringar</b>					
Hyres och avgiftsfordringar		51 737	2		
Övriga kundfordringar		0	160		
		<b>51 737</b>	<b>162</b>		
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		1 560 571	1 469 922		
Mervärdesskatt		33 750	0		
Skattekonto		76 634	42 286		
		<b>1 670 955</b>	<b>1 512 208</b>		
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader		157 433	157 861		
Upplupna intäkter		24 566	58 884		
		<b>181 999</b>	<b>216 745</b>		
<b>Not 17 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-11-22	2024-05-22	6 mån	3,60%	2 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-11-14	2024-02-14	3 mån	3,40%	1 000 000
					<b>3 000 000</b>
Fasträntepacering					3 000 000
					<b>3 000 000</b>
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Läneinstitut	Länenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	31370302	4,36%	2028-07-14	7 000 000	0
SBAB	31408474	0,88%	2024-08-15	8 522 000	0
SBAB	32538754	1,09%	2025-12-11	8 640 000	180 000
Sparbanken Alingsås	9759526180	3,70%	2027-03-30	9 526 000	0
				33 688 000	180 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					180 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					8 522 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					8 702 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>24 986 000</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					32 788 000

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	979	0
Ovriga upplupna kostnader	169 103	151 602
Förutbetalda hyror och avgifter	436 079	401 317
	<b>606 161</b>	<b>552 919</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad  
Alingsås

Andrée Centervall

Anna Sivenbring

Birgitta Boulay

Björn Jernström

Bo Ivan Lind

Mika Bäckelie

Stephan Mangold

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

André Dabolins  
Av föreningen vald revisor

Jesper Andreasson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vivaldi i Alingsås, org.nr. 716409-9272

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vivaldi i Alingsås för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 Vivaldi i Alingsås för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Alingsås

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

André Dabolins  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Vivaldi i Alingsås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANDRÉE CENTERVALL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 13:26:01



**ANNA SIVENBRING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 11:06:06



**BIRGITTA BOULAY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 11:01:08



**STEPHAN MANGOLD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 10:25:10



**BO IVAN LIND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 09:40:41



**BJÖRN JERNSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 13:23:14



**MIKA BÄCKELIE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 08:30:10



**ANDRÉ DABOLINS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 21:20:27



**JESPER ANDRÉASSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 08:49:43



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Vivaldi i Alingsås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANDRÉ DABOLINS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 21:24:46



**JESPER ANDRÉASSON**

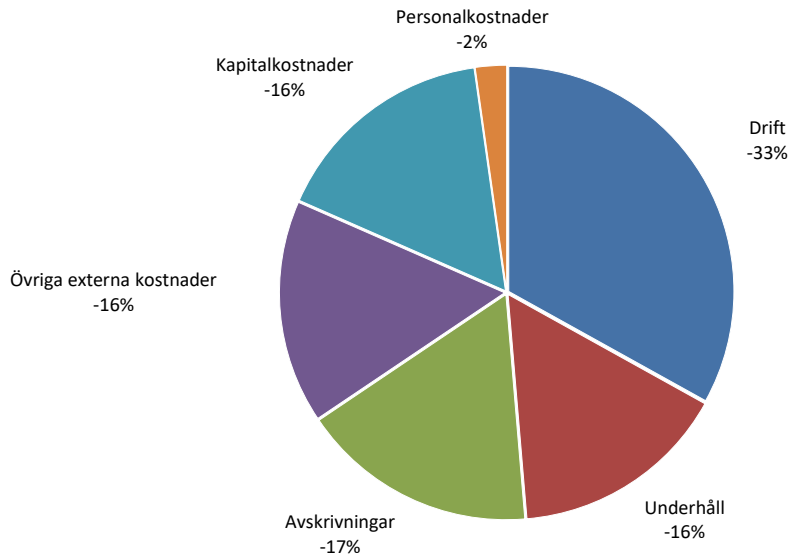
**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 08:49:21





## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

