



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Tjädern i Kungsbacka



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Tjädern i Kungsbacka med säte i Kungsbacka org.nr. 769623-5618 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-12-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kungsbacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tjädern 17	2016-05-16	1953

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. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	210
1	garageplatser	0
42	p-platser	0
7	lägenheter (hyresrätt)	420
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2338
Totalt 90 objekt		2968

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 1 st 2 rok, 36 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Kungsbacka Tjädern GA:1	G:A		43 / 62	In-och utfart, Gångväg, Belysning och lekplats.
Kungsbacka Tjädern GA:2	G:A		43 / 62	Rum för sophantering.

Totalt 2 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Birgitta Gustafsson	Ordförande	2016-05-03
Laila Svensson	Ledamot	2020-07-22
Emelie Ekblad	Ledamot	2021-12-16
Jessica Järnbrink	Ledamot	2016-05-03
Anton Larsen	Suppleant	2021-12-16
Hanna Gustafsson	Suppleant	2020-07-22
Anders Dahlrot	Ledamot	2022-07-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Birgitta Gustafsson, Laila Svensson och Hanna Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB, vald vid föreningsstämman

Valberedning har varit: Joanna Täll och Jennie Ståhl, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-21.

Under året har föreningen bytt räckan ner till källarutrymmen för att öka säkerheten, även ett byte av golv i källarutrymmet har påbörjats.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2016	Renovering av samtliga balkonger, takbyte på Kungsgatan och stambyte avloppsrör Kungsgatan 33
2017-2018	Takomläggning på samtliga fastigheter
2019	Relining av stammar i samtliga fastigheter, bytt värmesystem och undercentraler och delvis dränering av innergård
2021	Färdigställt dränering av innergård samt dränering av utsidan runt Kungsgatan och Skogsallén
2022	Byte av säkerhetsdörrar

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

Föreningen följer den underhållsplan som har tagits fram med HSB och uppdaterar den tillsammans med sin underhållsplanerare. Föreningen avser att genomföra nödvändiga underhållsåtgärder när behov uppkommer.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har inga bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 3 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	231	254	283	271	257
Skuldsättning, kr/kvm	9 812	9 924	10 035	10 771	11 588
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 456	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	14	15	16	18	20
Energikostnad, kr/kvm	184	202	216	190	203
Årsavgifter, kr/kvm	901	832	789	768	738
Årsavgifter/totala intäkter, %	70	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	979	944	925	912	908
Nettoomsättning, tkr	2 877	2 766	2 718	2 682	2 653
Resultat efter finansiella poster, tkr	-439	-270	-47	-67	-412
Soliditet, %	64	64	64	60	59

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 informationsöverföring.

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.

Upplysning vid negativt resultat

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar i år med 102 856 kr. Styrelsen följer ränteutvecklingen som under året genererat ökade räntekostnader jämfört med föregående år.

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	46 618 000	0	0	46 618 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 303 876	0	0	4 303 876
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 483 287	0	-52 827	4 430 460
S:a bundet eget kapital, kr	55 405 163	0	-52 827	55 352 336
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 071 676	-269 591	52 827	-2 288 440
Årets resultat, kr	-269 591	269 591	-439 157	-439 157
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 341 267	0	-386 330	-2 727 597
S:a eget kapital, kr	53 063 896	0	-439 157	52 624 739

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 166 000 kr samt ianspråktagande skett med 218 827 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	-2 341 267
Årets resultat, kr	-439 157
Reservation till underhållsfond, kr	-166 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	218 827
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 727 597

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 727 597

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 877 143	2 765 649
Övriga rörelseintäkter	Not 2	29 988	36 648
Summa rörelseintäkter		2 907 131	2 802 296
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 410 626	-1 467 518
Underhållskostnader	Not 4	-218 827	-111 508
Övriga externa kostnader	Not 5	-80 420	-88 408
Personalkostnader	Not 6	-112 758	-116 701
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-905 190	-911 174
Summa rörelsekostnader		-2 727 822	-2 695 309
Rörelseresultat		179 309	106 988
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 325	30
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-619 790	-376 609
Summa finansiella poster		-618 465	-376 579
Årets resultat	Not 10	-439 157	-269 591

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 80 674 008	81 555 983
Inventarier	Not 12 20 121	43 336
	<u>80 694 129</u>	<u>81 599 319</u>
Summa anläggningstillgångar	80 694 129	81 599 319
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 13 32 329	22 157
Övriga fordringar	Not 14 1 079 955	958 811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15 185 348	128 653
	<u>1 297 632</u>	<u>1 109 621</u>
Kassa och bank	551 477	553 017
Summa omsättningstillgångar	1 849 109	1 662 638
Summa tillgångar	82 543 238	83 261 957

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	50 921 876	50 921 876
Underhållsfond	4 430 460	4 483 287
	<u>55 352 336</u>	<u>55 405 163</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 288 440	-2 071 676
Årets resultat	-439 157	-269 591
	<u>-2 727 596</u>	<u>-2 341 267</u>
Summa eget kapital	52 624 739	53 063 896
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 18 149 000	25 121 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 972 000	4 332 000
Leverantörsskulder	193 413	179 527
Skatteskulder	148 024	142 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 456 061	423 410
	<u>11 769 499</u>	<u>5 077 061</u>
Summa skulder	29 918 499	30 198 061
Summa Eget kapital och skulder	82 543 238	83 261 957

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-439 157	-269 591
Avskrivningar	905 190	911 174
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	466 033	641 583
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-83 615	849
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	52 438	60 242
Kassaflöde från löpande verksamhet	434 856	702 674
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-784 656
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-784 656
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-332 000	-332 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-332 000	-332 000
Årets kassaflöde	102 856	-413 982
Likvida medel vid årets början	1 441 506	1 855 488
Likvida medel vid årets slut	1 544 362	1 441 506

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3), 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).

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,13%
Tak	2,50%
Relining	4,00%
Undercentral	2,50%
Säkerhetsdörrar	3,33%
Inventarier	20% och 33%

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.

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
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 042 448	1 945 176
Hyrer	744 948	734 974
Övriga intäkter	89 747	85 499
	2 877 143	2 765 649
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	29 988	36 648
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	275 428	243 650
Reparationer	131 057	166 419
El	65 870	92 153
Uppvärmning	337 132	386 427
Vatten	143 455	120 321
Sophämtning	163 712	112 843
Övriga avgifter	189 046	212 055
Förvaltningsarvoden	86 921	85 752
Övriga driftskostnader	18 004	47 898
	1 410 626	1 467 518
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	63 554	53 745
VVS	79 898	19 625
El och tele	0	38 138
Byggnad utvändigt	64 125	0
Utrustning	11 250	0
	218 827	111 508
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	75 517	72 507
Medlemsavgifter	1 008	1 008
Övriga externa kostnader	3 895	14 893
	80 420	88 408
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	85 800	88 800
Sociala kostnader	26 958	27 901
	112 758	116 701
Övriga anställda		
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	881 975	881 975
Inventarier	23 215	29 199
	905 190	911 174
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	1 067	0
Övriga ränteintäkter	258	30
	1 325	30
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	616 589	374 349
Övriga finansiella kostnader	3 201	2 260
	619 790	376 609
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-439 157	-269 591
Avsättning till underhållsfond	-166 000	-166 000
Disposition ur underhållsfond	218 827	111 508
Resultat efter underhållspåverkan	-386 330	-324 083

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	65 971 778	65 187 122
Årets investeringar	0	784 656
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 971 778	65 971 778
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 546 795	-4 664 820
Årets avskrivningar	-881 975	-881 975
Utgående avskrivningar	-6 428 770	-5 546 795
Bokfört värde byggnader	59 543 008	60 424 983
Markanläggningar		
Bokfört värde mark	21 131 000	21 131 000
Bokfört värde byggnader och mark	80 674 008	81 555 983
Taxeringsvärde för Tjädern 17		
Byggnad - bostäder	29 000 000	29 000 000
Byggnad - lokaler	719 000	719 000
	29 719 000	29 719 000
Mark - bostäder	13 600 000	13 600 000
	13 600 000	13 600 000
Taxeringsvärde totalt	43 319 000	43 319 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	35 742 000	35 742 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	139 149	139 149
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 149	139 149
Ingående avskrivningar	-95 813	-66 614
Årets avskrivningar	-23 215	-29 199
Utgående avskrivningar	-119 028	-95 813
Bokfört värde	20 121	43 336
Not 13 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	67	1 998
Övriga kundfordringar	32 262	20 159
	32 329	22 157
Not 14 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	992 885	888 489
Skattekonto	87 070	70 322
	1 079 955	958 811
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	185 348	128 653
	185 348	128 653

Noter	2023-12-31				2022-12-31
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	40083588	1,18%	2025-07-28	8 000 000	0
SE-Banken Bolån	40083626	0,88%	2026-06-28	6 410 000	212 000
*SE-Banken Bolån	43030205	0,58%	2024-05-28	2 960 000	120 000
*Stadshypotek	785454	5,16%	2024-02-02	4 000 000	0
*Stadshypotek	785455	3,41%	2024-07-30	3 800 000	0
Stadshypotek	785456	3,44%	2027-07-30	3 951 000	0
				29 121 000	332 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					332 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					10 640 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					10 972 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					18 149 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					27 461 000
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				77 765	59 688
Övriga upplupna kostnader				105 311	108 462
Förutbetalda hyror och avgifter				264 631	247 425
Övriga förutbetalda intäkter				8 354	7 835
				456 061	423 410

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Kungsbacka

Anders Dahlrot

Birgitta Gustafsson

Emelie Ekblad

Jessica Järnbrink

Laila Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Emil Persson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tjädern i Kungälv, org.nr. 769623-5618

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tjädern i Kungälv för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tjädern i Kungsbäcka för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kungsbäcka

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Tjädern i Kungsbacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BIRGITTA GUSTAFSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 08:53:01



JESSICA JÄRLBRINK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 08:56:51



EMELIE EKBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 09:34:07



LAILA SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 09:37:00



ANDERS DAHLROT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 16:05:58



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 14:16:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Tjädern i Kungsbacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMIL PERSSON

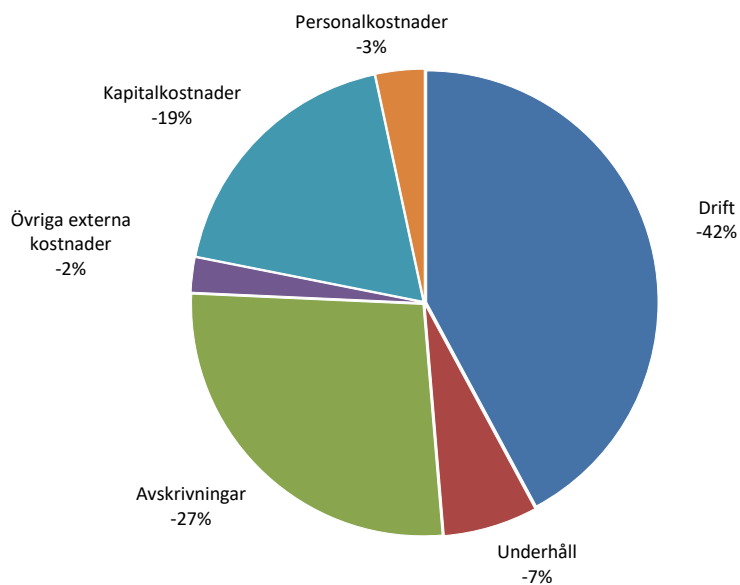
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 14:16:09

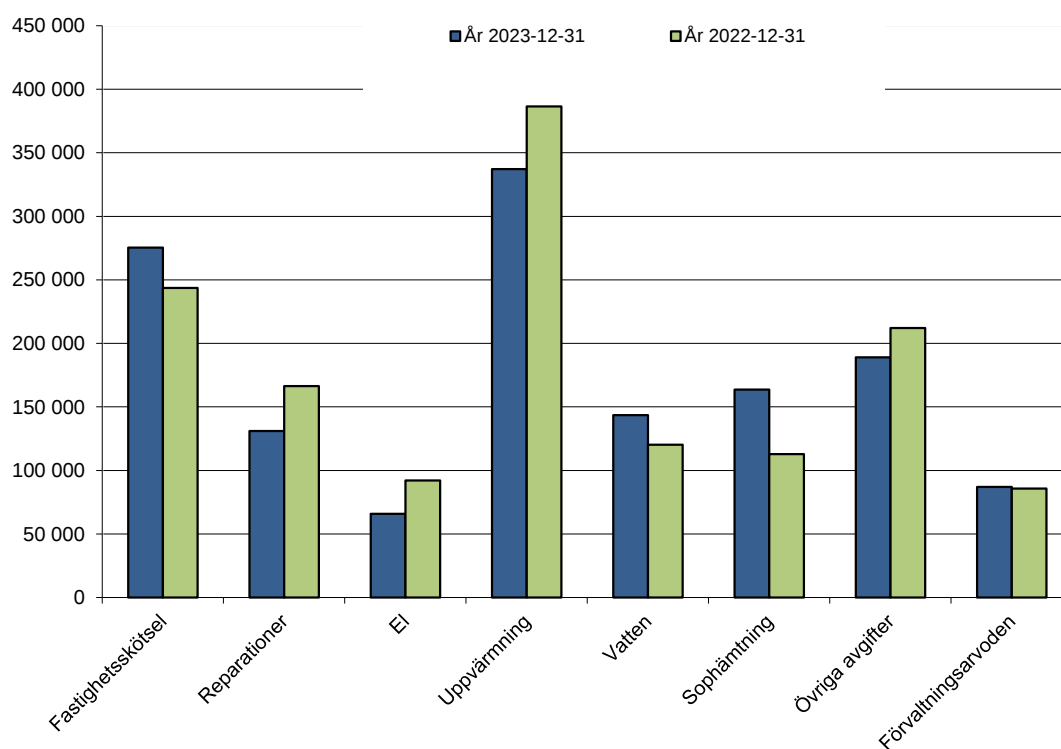


HSB – där möjligheterna bor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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 föreningsstämmans 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.