



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Fältsippan i Mariestad

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Fältsippan i Mariestad med säte i Mariestad org.nr. 716449-4887 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 1993. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mariestad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fältsippan 2	1992-03-31	1993

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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1594
Totalt 18 objekt		1594

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan Roslund	Ordförande	2021-06-01	
Göran Skoglund	Ledamot	2021-06-15	
Ewa Jonsson	Ledamot	2021-06-01	2023-05-17
Lars Blanck	Ledamot	2023-05-17	
Annika Hante	Ledamot	2021-06-15	
Ida Roos	Ledamot	2021-06-15	
Kristina Lindahl	HSB-Ledamot	2010-04-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Roslund, Annika Hante och Ida Roos.

Styrelsen har under året hållit 2 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Roslund, Göran Skoglund, Kristina Lindahl, Lars Blanck, Ida Roos och Annika Hante.

Revisorer har varit: Gunvor Lindberg med Britt-Marie Asplund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anders Ödmar (sammankallande) och Göran Larm som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-17. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +5% 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 2023-04-20.

Underhåll

Föreningen har under 2023 ej utfört något underhåll, endast löpande trädgårdsskötsel har förekommit.

Under 2024 planeras rengöring utav fasader på förråd, garage samt soprum.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

Medlemsaktiviteter

I december månad hölls traditionsenlig adventsfika där föreningsmedlemmarna bjöds på glögg och pepparkaka. 

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	334	374	358	385	357
Skuldsättning, kr/kvm	3 143	3 267	3 391	3 515	3 639
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 143	3 267	3 391	3 515	3 639
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	60	53	56	57	47
Årsavgifter, kr/kvm	696	663	663	663	656
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	697	664	664	664	656
Nettoomsättning, tkr	1 112	1 059	1 059	1 059	1 046
Resultat efter finansiella poster, tkr	379	1 153	-106	411	411
Soliditet, %	58	56	50	50	47

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

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 449 007	0	0	1 449 007
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	60 000	0	0	60 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 094 173	0	418 000	2 512 173
S:a bundet eget kapital, kr	3 603 180	0	418 000	4 021 180
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 993 435	1 153 226	-418 000	2 728 661
Årets resultat, kr	1 153 226	-1 153 226	378 771	378 771
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 146 661	0	-39 229	3 107 432
S:a eget kapital, kr	6 749 841	0	378 771	7 128 612

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 418 000 kr, inget ianspråktagande har skett

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	3 146 661
Årets resultat, kr	378 771
Reservation till underhållsfond, kr	-418 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 107 432

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 107 432

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	378 771 kr
Avsättning till underhållsfond	-418 000 kr
Disposition underhållsfond	0 kr
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-418 000 kr
Resultat efter fondförändring	-39 229 kr

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 111 522	1 058 603
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 111 522	1 058 603
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-325 770	-742 391
Övriga externa kostnader	Not 4	-77 041	-68 807
Personalkostnader	Not 5	-15 539	-14 574
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-153 019	1 007 158
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-571 370	181 386
RÖRELSERESULTAT		540 152	1 239 989
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		907	383
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 288	-87 146
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-161 381	-86 763
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		378 771	1 153 226
ÅRETS RESULTAT		378 771	1 153 226

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 12	11 260 940	11 414 136
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>11 260 940</u>	<u>11 414 136</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 261 440</u>	<u>11 414 636</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 14	1 094 686	698 711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	31 232	29 588
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 125 918</u>	<u>728 299</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 125 918</u>	<u>728 299</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 387 358</u>	<u>12 142 935</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 509 007	1 509 007
Fond för yttre underhåll	2 512 173	2 094 173
Summa bundet eget kapital	4 021 180	3 603 180
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 728 661	1 993 435
Årets resultat	378 771	1 153 226
Summa fritt eget kapital	3 107 432	3 146 661
Summa eget kapital	7 128 612	6 749 841
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 3 000 000	0
Summa långfristiga skulder	3 000 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 009 264	5 206 968
Leverantörsskulder	86 457	17 238
Skatteskulder	23 082	54 170
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 5 858	5 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 134 085	108 895
Summa kortfristiga skulder	2 258 746	5 393 094
Summa skulder	5 258 746	5 393 094
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 387 358	12 142 935

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	540 152	1 239 989
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	153 019	-1 007 158
Rättning avskrivningar 2022	177	0
	<u>693 348</u>	<u>232 831</u>
Erhållen ränta	907	383
Erlagd ränta	-162 288	-87 146
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>531 967</u>	<u>146 068</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 681	-3 087
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	63 356	7 699
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>593 642</u>	<u>150 680</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-197 704	-197 704
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-197 704</u>	<u>-197 704</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	395 938	-47 024
Likvida medel vid årets början	685 987	733 011
Likvida medel vid årets slut	<u>1 081 925</u>	<u>685 987</u>
	395 938	-47 024

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 101 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	4 697 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.



	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 109 028	1 056 264
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 494	2 339
	1 111 522	1 058 603
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-469	-11 797
El	-13 195	-13 512
Vatten	-81 996	-70 799
Renhållning	-31 218	-30 498
TV, bredband, iptelefoni	-9 350	-9 326
Serviceavtal	-1 728	-1 646
Förvaltningskostnader	-54 394	-26 890
Försäkringar	-31 921	-28 272
Fastighetsskatt	-100 132	-100 133
Periodiskt underhåll	0	-449 413
Övriga driftskostnader	-1 367	-105
	-325 770	-742 391
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	0	-449 413
	0	-449 413
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 000	-9 360
Övriga förvaltningskostnader	-49 606	-46 578
Föreningsverksamhet	0	-495
Förbrukningsinventarier	-4 989	0
Medlemsavgifter HSB	-12 446	-11 955
Stämma och styrelse	0	-419
	-77 041	-68 807
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Arvode till styrelsen	-12 000	-11 500
Övriga arvoden	-1 000	0
Revisionsarvode	-1 000	-1 000
Sociala avgifter	-1 539	-2 074
	-15 539	-14 574
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-153 019	-152 842
Återföring av nedskrivning	0	1 160 000
	-153 019	1 007 158

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 12 BYGGNADER OCH MARK					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 266 769	13 266 769			
Ingående anskaffningsvärde mark	562 360	562 360			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 829 129	13 829 129			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-2 414 993	-2 262 151			
Årets avskrivningar byggnader	-153 019	-152 842			
Rättning avskrivning byggnad tidigare år	-177	0			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 568 189	-2 414 993			
Ackumulerade nedskrivningar enligt plan					
Nedskrivning byggnader	0	-1 160 000			
Återföring av nedskrivning	0	1 160 000			
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0			
Utgående redovisat värde	11 260 940	11 414 136			
Redovisade värden byggnader	10 698 580	10 851 776			
Redovisade värden mark	562 360	562 360			
Fastighetsbeteckning: Fältsippan 2					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1993	10 153 000	3 198 000	13 351 000	13 351 000
		10 153 000	3 198 000	13 351 000	13 351 000
Ställda säkerheter			2023-12-31	2022-12-31	
Fastighetsinteckning			13 790 700	13 790 700	
varav i eget förvar			0	0	
Summa ställda säkerheter			13 790 700	13 790 700	
Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB			500	500	
			500	500	
Not 14 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Avräkning HSB			1 081 925	685 987	
Skattekonto			12 761	12 724	
			1 094 686	698 711	
Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			31 232	29 588	
			31 232	29 588	

2023-12-31 2022-12-31

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,15%	2026-06-01	3 000 000	0
Stadshypotek AB	4,90%	2024-03-01	2 009 264	197 704
			5 009 264	197 704
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				2 009 264
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				2 009 264
Genomsnittsräntan vid årets utgång				4,52%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				790 816
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				4 020 744
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	3 750
Arbetsgivaravgifter	0	2 073
Övriga kortfristiga skulder	5 858	0
	5 858	5 823

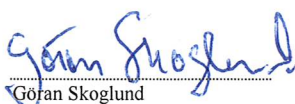
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	17 659	7 116
Förutbetalda årsavgifter och hyror	90 887	92 419
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 539	9 360
	134 085	108 895

Mariestad 2024 - 07-10



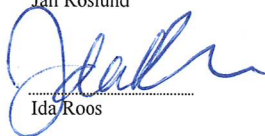
Jan Roslund



Göran Skoglund



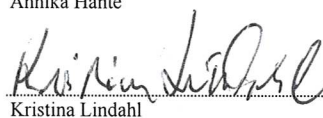
Annika Hante



Ida Roos

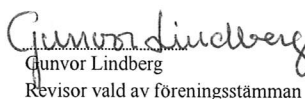


Lars Blanck



Kristina Lindahl

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 07-10



Gunvor Lindberg

Revisor vald av föreningsstämman



Susanne Andersson

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

22/4-24

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fältsippan i Mariestad, org.nr. 716449-4887

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fältsippan i Mariestad 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 revisionsd 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 revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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. Risker 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 Fältsippan i Mariestad 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

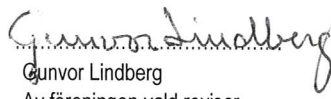
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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.

Mariestad den 10/4 2024


Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Gunvor Lindberg
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgama, 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 står något i årsredovisningen.