



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Torget i Sävsjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Torget i Sävsjö

Org. nr. 716403-3685

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01-2023-12-31,

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Sävsjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1989 på fastigheten Trekanten 6 i Sävsjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 1 st bostadshus med 3 uppgångar med adresserna: Stora Torget 6 och Västra Järnvägsgratan 15 A-B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	3 st	2	Rok	214,5 m ²
		10 st	3	rok	829 m ²
Bostäder	Hyresrätt*)	4 st	1	rok	164,5 m ²
		1 st	2	rok	47 m ²
		18 st			1 255 m ²
Lokaler*)	Hyresrätt	2 st			107 m ²
Totalt		20 st			1 362 m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Modernisering av resterande hiss (2022)
- Modernisering av en av hissarna (2021)
- Upprustning av panel (2021)
- Asfaltering av ramp (2021)
- Modernisering av en av hissarna (2020)
- Byte av 11 st fönster på södersidan av fastigheten (2018)
- Installation av larmtelefoner i hissar (2018)
- Målning av all träfasas samt plåt- och järndetaljer (2017-2018)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört löpande underhållsåtgärder:

- Tvätt av tak och byte av trasiga takpannor
- Spolning av stuprör
- OVK
- Energideklaration upprättad

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt av styrelsen. Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 3 %. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 4 %.

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust har uppstått på grund av underhållsarbetet, vilket täcks av underhållsfonden.

Aktiviteter

Gemensam fika för alla boende på Kulturhuset i Sävsjö.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar.
- Kabel-tv, Telia.
- Hissar, Schindler AB

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 13 (15) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 18 (19) röstberättigade medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta. Bostadsrättsföreningen har under året erhållit elstöd.

Under året har 2 (0) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Stefan Sandberg	Ordförande
Bertil Zettergren	Vice ordförande
Inger Sten	sekreterare
Laila Fransson	ledamot utsedd av HSB Göta
Berndt Klafver	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ingen.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bertil Zettergren, Inger Sten och Stefan Sandberg, två i förening.

Vicevärd har varit Bertil Zettergren.

Revisor har varit Olle Brandt vald av föreningen, samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma har varit Stefan Sandberg med Bertil Zettergren som suppleant.

Valberedning har varit Olle Brandt och Linnéa Bromé.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 078	991	1 032	1 011	998
Res. efter finansiella poster, tkr	0	233	319	287	255
Årsavgiftsnivå per m ² upplåten med bostadsrätt *)	640				
Skuldsättning kr/m ²	1 215				
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	1 318				
Sparande per m ²	274				
Räntekänslighet, %	2,1				
Energikostnad per m ²	177				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	75				

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	717 999	0	1 498 803	2 736 018	233 446
Resultatdisp enl stämmobeslut -21				233 446	-233 446
				2 969 464	
Avsättn enl plan yttre underhåll -22			170 000	-170 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -22			-190 524	190 524	
Årets resultat					-384
Belopp vid årets slut	717 999	0	1 478 279	2 989 988	-384

Resultatdisposition

Föreningsstämman har följande att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 989 988
Årets resultat	-384
	2 989 604

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad resultat	2 989 604
---------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 478 279 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 077 870	991 143
Summa rörelsens intäkter		1 077 870	991 143
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-503 593	-411 893
Periodiskt underhåll		-190 524	-34 862
Övriga externa kostnader	Not 3	-19 150	-18 950
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-106 337	-71 524
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-182 967	-187 453
Summa rörelsens kostnader		-1 002 571	-724 682
Rörelseresultat		75 299	266 461
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 452	1 645
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 135	-34 659
Summa finansiella poster		-75 683	-33 014
Årets resultat		-384	233 446

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 6	5 569 356	5 752 323
Mark		1 183 665	1 183 665
		<u>6 753 021</u>	<u>6 935 988</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 753 521</u>	<u>6 936 488</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Göta		457 102	884 051
Övriga fordringar	Not 7	2 961	1 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	24 641	18 847
		<u>484 704</u>	<u>904 437</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton		0	33 262
		<u>0</u>	<u>33 262</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>484 704</u>	<u>937 699</u>
Summa tillgångar		<u>7 238 225</u>	<u>7 874 188</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		717 999	717 999
Fond för yttre underhåll		1 478 279	1 498 803
		<u>2 196 278</u>	<u>2 216 802</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 989 988	2 736 018
Årets resultat		-384	233 446
		<u>2 989 604</u>	<u>2 969 464</u>
Summa eget kapital		<u>5 185 882</u>	<u>5 186 266</u>
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	1 654 245	2 005 981
Leverantörsskulder		47 365	360 614
Skatteskulder		2 614	2 472
Fond för inre underhåll		223 489	201 697
Övriga skulder	Not 10	12 340	2 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	112 290	114 799
		<u>2 052 343</u>	<u>2 687 921</u>
Summa skulder		<u>2 052 343</u>	<u>2 687 921</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>7 238 225</u>	<u>7 874 188</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-384	233 446
Avskrivningar	182 967	187 453
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	182 583	420 899
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 215	-1 211
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-283 843	275 274
Kassaflöde från löpande verksamhet	-108 474	694 963
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-319 376
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-319 376
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-351 736	-351 736
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-351 736	-351 736
Årets kassaflöde	-460 210	23 851
Likvida medel vid årets början *)	917 313	893 462
Likvida medel vid årets slut *)	457 102	917 313

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,0
Ombyggnader	5,7

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 110 722 kr (4 110 722 kr).

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	803 316	714 923
Hyror	293 751	271 344
Övriga intäkter	6 166	4 876
Bruttoomsättning	1 103 233	991 143
Hysesbortfall	-3 571	0
Avsatt till inre fond	-21 792	0
	1 077 870	991 143

Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	23 493	33 827
Reparationer	84 712	28 613
El	24 822	28 986
Uppvärmning	158 251	137 357
Vatten	58 338	50 449
Sophämtning	24 338	17 066
Kabel-TV, internet	15 640	15 640
Övriga avgifter	17 543	15 840
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	28 146	28 146
Förvaltningsarvoden	54 165	51 420
Övriga driftskostnader	14 145	4 550
	503 593	411 893

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	9 750	9 250
Medlemsavgifter	9 400	9 700
	19 150	18 950
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	9 732	8 000
Vicevärdsarvode*	26 000	0
Revisorsarvode	1 500	1 500
Sociala kostnader	6 615	857
	43 847	10 357
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	56 700	55 500
Sociala kostnader	5 790	5 667
	62 490	61 167
Totalt	106 337	71 524
* Vicevärdsarvodet avseende 2020, 2021 och 2022 har även utbetalats under 2023.		
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	182 967	182 967
Inventarier	0	4 486
	182 967	187 453

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 6 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2108				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1989				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	13 140 580	12 911 204			
Årets investeringar	0	319 376			
Årets försäljning/ utrangering	0	-90 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 140 580	13 140 580			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 834 131	-2 741 164			
Årets avskrivningar	-182 967	-182 967			
Årets försäljning/utrangering	0	90 000			
Utgående avskrivningar	-3 017 098	-2 834 131			
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-4 554 126	-4 554 126			
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 554 126	-4 554 126			
Utgående bokfört värde	5 569 356	5 752 323			
Taxeringsvärde för Trekanten 6					
Byggnad - bostäder	6 600 000	6 600 000			
Byggnad - lokaler	304 000	304 000			
	6 904 000	6 904 000			
Mark - bostäder	1 412 000	1 412 000			
Mark - lokaler	107 000	107 000			
	1 519 000	1 519 000			
Taxeringsvärde totalt	8 423 000	8 423 000			
Not 7 Övriga fordringar					
Skattekonto	2 961	1 540			
	2 961	1 540			
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 641	0			
Förutbetalda kostnader	0	18 847			
	24 641	18 847			
Not 9 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Swedbank Hypotek	2852532809	4,04%	2024-03-28	1 283 941	1 283 941
Swedbank Hypotek	2852913702	4,04%	2024-03-28	370 304	370 304
				1 654 245	1 654 245
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					1 395 565
Kortfristig del av långfristig skuld				1 654 245	2 005 981
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 51 736kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				12 530 000	12 530 000
Varav obelånade				3 657 000	3 657 000

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	5 002	1 875
Arbetsgivaravgifter	2 242	484
Övriga kortfristiga skulder	5 096	0
	12 340	2 359
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	557	554
Övriga upplupna kostnader	28 838	28 028
Förutbetalda hyror och avgifter	82 895	86 217
	112 290	114 799

Noter	2023-12-31	2022-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Sävsjö

Stefan Sandberg

Bertil Zettergren

Inger Sten

Laila Fransson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftOlle Brandt
Av föreningen vald revisorLaila Pedersen
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Torget i Sävsjö, org.nr. 716403-3685

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Torget i Sävsjö 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. Revisorenas 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. 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 Torget i Sävsjö 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Sävsjö

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Olle Brandt
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Torget i Sävsjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN SANDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 16:48:56



LAILA FRANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 15:09:59



INGER STEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 13:19:19



BERTIL ZETTERGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 18:29:22



OLLE BRANDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:17:49



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 22:30:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Torget i Sävsjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLLE BRANDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:19:25



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 22:30:25



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.