



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Tegen i Kumla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Tegen i Kumla med säte i KUMLA org.nr. 716453-0649 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-10-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kumla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tegen 1	1989-01-01	1989

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. 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
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2555

Totalt 25 objekt

2555

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 4 rok, 8 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Leif Eriksson	Ordförande	2023-06-27
Lilian Strid	HSB Ledamot	2007-04-16
Eva Forsberg	Ledamot	2023-06-27
Jonathan Gunnarsson	Ledamot	2023-06-27
Emma Tyregrim	Ledamot	2020-06-25
Oscar Thörner	Ledamot	2022-06-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Leif Eriksson, Oscar Thörner och Emma Tyregrim.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas av styrelsen, två i förening av Leif Eriksson, Jonathan Gunnarsson, Emma Tyregrim och Oscar Thörner.

Revisorer har varit: Bengt Arne Dehlin vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Christer Angarth (sammankallande), Anna Kajsa Gullberg Dahl samt Louise Olofsson, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Leif Eriksson och Emma Tyregrim som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25 i Brf Blåclockans lokal. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +8,1% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har tre lån, ett lån ska omsättas 2024, ett lån 2025 och ett lån 2026. Styrelsen bedömer att årsavgiften kan behöva höjas utifrån vad nya räntan på lånen blir.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-16.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalen. Föreningen har avtal med Tele2 gällande kabel-TV/Bredband och PG Bygg o Allservice som åtgärdar fel på fastigheterna som har anmälts av styrelsen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2014	Målning samtliga hus
2017	Byte fläktaggregat
2019	Byte garageportar
2023	Byte luftvärmeaggregat

Under året har föreningen bytt luftvärmeaggregat.

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

Under kommande år kommer föreningen renovera takpannor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

Under året har nyhetsbrev skickats ut och information har lagts ut på föreningens gemensamma facebookside.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	297	291	273	323	295
Skuldsättning, kr/kvm	4 496	4 642	4 788	4 934	5 070
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 496	4 642	4 788	4 934	5 070
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	0	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	666	628	628	628	628
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	1 703 451	1 612 225	1 606 260	1 605 037	1 605 124
Nettoomsättning, tkr	1 703	1 612	1 606	1 605	1 605
Resultat efter finansiella poster, tkr	16	113	7 329	482	362
Soliditet, %	53	52	52	32	29

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). Medlemmarna har egna avtal för energikostnader, därav är nyckeltalet 0 kr/kvm.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Medlemmarna har egna avtal för vatten, värme och el och ingår inte i årsavgiften.

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	1 898 999	0	0	1 898 999
Underhållsfond, kr	3 464 511	0	17 875	3 482 387
S:a bundet eget kapital, kr	5 363 510	0	17 875	5 381 386
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 934 692	112 907	-17 875	8 029 724
Årets resultat, kr	112 907	-112 907	16 250	16 250
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 047 599	0	-1 625	8 045 974
S:a eget kapital, kr	13 411 109	0	16 250	13 427 360

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 176 000 kr samt ianspråktagande skett med 158 125 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	8 047 599
Årets resultat, kr	16 250
Reservation till underhållsfond, kr	-176 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	158 125
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 045 974

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 045 974
------------------------------------	------------------

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	1 703 451	1 612 225
Summa rörelseintäkter		1 703 451	1 612 225
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-689 670	-563 072
Planerat underhåll	Not 4	-158 125	-104 144
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-129 226	-133 387
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-584 194	-526 368
Summa rörelsekostnader		-1 561 215	-1 326 971
Rörelseresultat		142 235	285 254
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	56 537	15 483
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-182 522	-187 830
Summa finansiella poster		-125 985	-172 347
Årets resultat		16 250	112 907
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-176 000	-195 000
Disposition underhållsfond		158 125	104 144
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-17 875	-90 856
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-1 625	22 051

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	21 976 523	21 115 321
Mark	Not 10	820 685	820 685
Inventarier	Not 11	0	0
		<u>22 797 208</u>	<u>21 936 006</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 12	500	500
Långfristiga placeringar	Not 13	1 500 000	3 000 000
		<u>1 500 500</u>	<u>3 000 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>24 297 708</u>	<u>24 936 506</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	39	1 211
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		897 278	592 012
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	5 751	2 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>47 602</u>	<u>83 322</u>
		950 669	679 510
Kassa och bank	Not 16	1 244	5 000
Summa omsättningstillgångar		<u>951 913</u>	<u>684 510</u>
Summa tillgångar		<u>25 249 622</u>	<u>25 621 016</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 898 999	1 898 999
Underhållsfond		3 482 387	3 464 511
		<u>5 381 386</u>	<u>5 363 510</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 029 724	7 934 692
Årets resultat		16 250	112 907
		<u>8 045 974</u>	<u>8 047 599</u>
Summa eget kapital		<u>13 427 359</u>	<u>13 411 109</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	7 900 000	11 486 250
		<u>7 900 000</u>	<u>11 486 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	3 586 250	373 000
Leverantörsskulder		92 656	7 043
Aktuell skatteskuld		0	44 085
Fond för inre underhåll		90	90
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	56 068	58 687
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	187 199	240 752
		<u>3 922 263</u>	<u>723 657</u>
Summa skulder		<u>11 822 263</u>	<u>12 209 907</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>25 249 622</u>	<u>25 621 016</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	16 250	112 907
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	584 194	526 368
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>600 444</u>	<u>639 275</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	34 106	25 522
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-14 644	29 527
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>619 906</u>	<u>694 324</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 445 396	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 445 396</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-373 000	-373 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-373 000</u>	<u>-373 000</u>
Årets kassaflöde	-1 198 490	321 324
Likvida medel vid årets början	3 597 012	3 275 688
Likvida medel vid årets slut	2 398 522	3 597 012

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 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) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,96 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 3 518 437kr. (3 518 437 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 701 168	1 605 036
Övriga intäkter	2 283	7 189
	<u>1 703 451</u>	<u>1 612 225</u>
	1 703 451	1 612 225
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	137 559	52 613
Reparationer	92 957	46 655
Sophämtning	8 689	9 161
Övriga avgifter	134 865	129 318
Förvaltningskostnader	83 175	91 227
Fastighetsavgift	202 317	199 569
Övriga driftskostnader	30 109	34 529
	<u>689 670</u>	<u>563 072</u>
	689 670	563 072
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll huskropp utvändigt	32 384	0
Underhåll markytor	31 449	0
Underhåll enligt plan	62 100	104 144
Underhåll utöver plan	32 192	0
	<u>158 125</u>	<u>104 144</u>
	158 125	104 144
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	73 831	82 826
Övriga arvoden	26 361	14 100
Revisorsarvode	4 031	4 500
Löner och andra ersättningar	0	5 000
Sociala kostnader	24 803	26 761
	<u>129 026</u>	<u>133 187</u>
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	<u>200</u>	<u>200</u>
	129 226	133 387
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	584 194	526 368
	<u>584 194</u>	<u>526 368</u>
	584 194	526 368
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	56 100	15 477
Ränteintäkter skattekonto	437	6
	<u>56 537</u>	<u>15 483</u>
	56 537	15 483
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	181 385	187 290
Räntekostnader kortfristiga skulder	597	0
Övriga finansiella kostnader	540	540
	<u>182 522</u>	<u>187 830</u>
	182 522	187 830

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	28 407 356	28 407 356
Årets nyanskaffning	1 445 396	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 852 752	28 407 356
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 292 035	-6 765 667
Årets avskrivningar	-584 194	-526 368
Utgående avskrivningar	-7 876 229	-7 292 035
Bokfört värde	21 976 523	21 115 321
Taxeringsvärde för Tegen 1 i Kumla. Värdeår 1989.		
Byggnad - bostäder småhus	19 296 000	19 296 000
	19 296 000	19 296 000
Mark - bostäder småhus	7 750 000	7 750 000
	7 750 000	7 750 000
Taxeringsvärde totalt	27 046 000	27 046 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	820 685	820 685
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	820 685	820 685
Bokfört värde	820 685	820 685
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	12 000	12 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 000	12 000
Ingående avskrivningar	-12 000	-12 000
Utgående avskrivningar	-12 000	-12 000
Bokfört värde	0	0
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
Not 13 Långfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2024-04-11, ränta 2,4 %	1 500 000	3 000 000
	1 500 000	3 000 000

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		39	1 211		
		39	1 211		
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran		1 183	0		
Skattekonto		4 568	2 965		
		5 751	2 965		
Not 16 Kassa och bank					
Handkassa		1 244	5 000		
		1 244	5 000		
Not 17 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	1 898 999	3 464 511	7 934 692	112 907
Omföring av årets resultat enligt årstämma				112 907	-112 907
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-158 125	158 125	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			176 000	-176 000	
Årets resultat					16 250
Belopp vid årets slut	0	1 898 999	3 482 387	8 029 724	16 250
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2754831523	1,55%	2025-06-18	4 175 000	100 000
Swedbank	2754831564	1,45%	2026-01-23	3 925 000	100 000
Swedbank	2754831911	1,68%	2024-11-25	3 386 250	173 000
				11 486 250	373 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				7 900 000	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					9 621 250
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				15 200 000	15 200 000
Summa ställda säkerheter				15 200 000	15 200 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				373 000	373 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				3 213 250	0
				3 586 250	373 000
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				24 803	26 760
Källskatt				31 265	31 927
				56 068	58 687
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				141 732	137 724
Upplupna räntekostnader				28 917	29 739
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				16 550	73 289
				187 199	240 752

Kumla, 2024

Digitalt signerad av

Oscar Thörner

Emma Tyregrim

Eva Forsberg

Jonathan Gunnarsson

Leif Eriksson

Lilian Strid

Revisionsberättelse är digitalt signerad av

Bengt Arne Dehlin

Theodor Lönnman

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tegen i Kumla, org.nr. 716453-0649

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tegen i Kumla för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.



Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tegen i Kumla för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Arne Dehlin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Tegen i Kumla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LEIF ERIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 17:59:26



OSCAR THÖRNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 17:58:01



EVA FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 17:55:33



LILIAN STRID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 20:29:28



EMMA TYREGRIM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 11:29:07



JONATHAN GUNNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 17:55:28



BENGT ARNE DEHLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 11:10:20



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 10:01:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Tegen i Kumla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT ARNE DEHLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 11:08:25

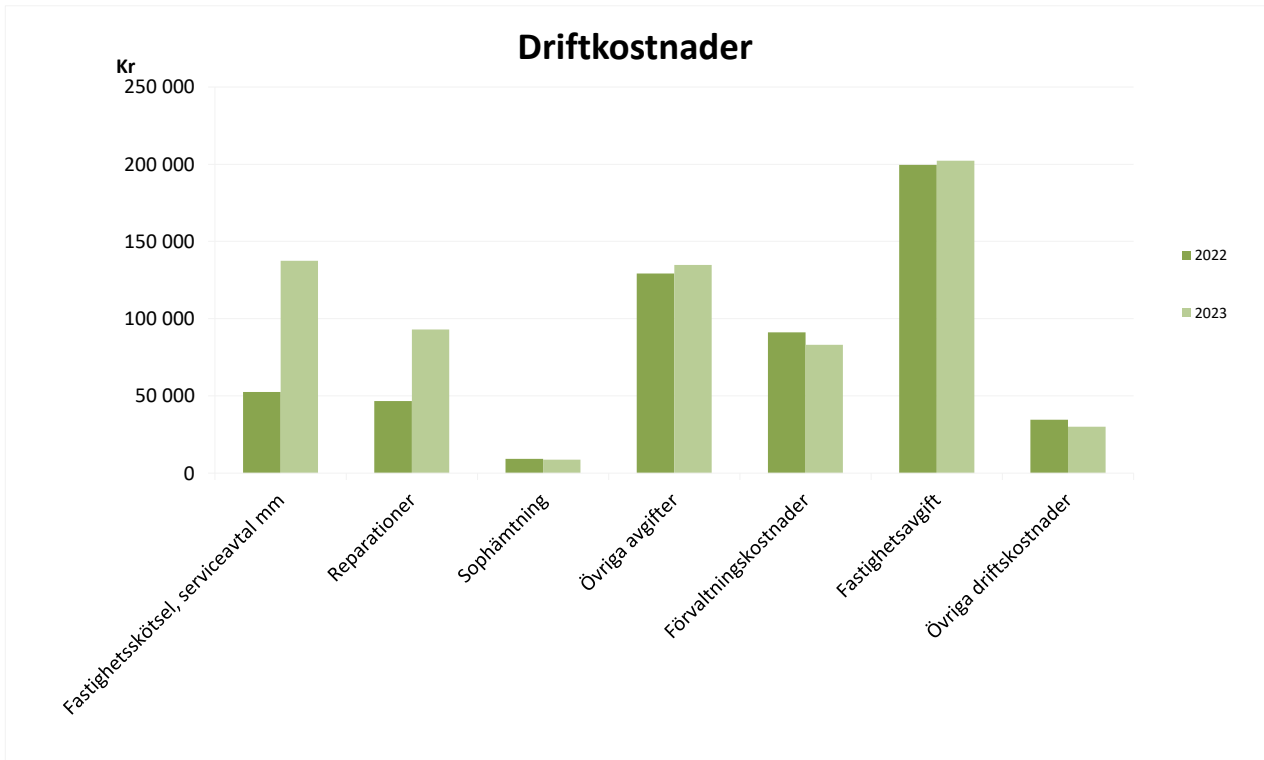
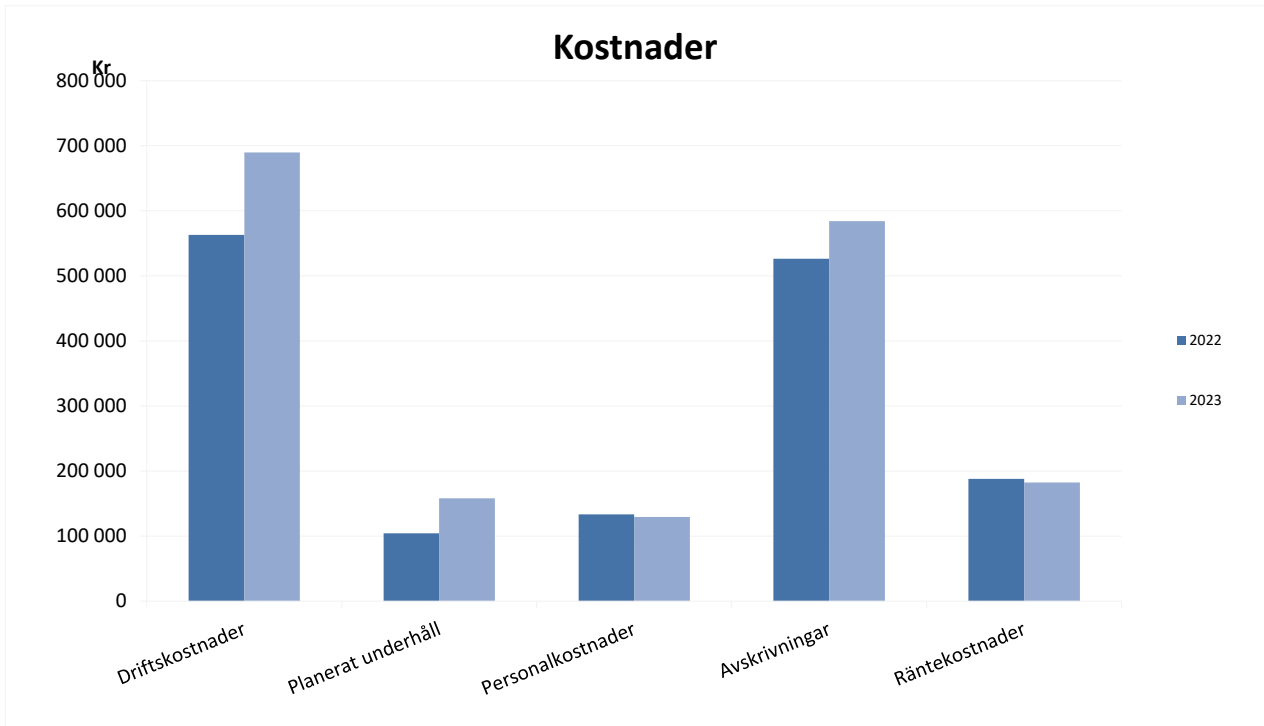


THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 10:03:04







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Tegen i Kumla



297

KR/KVM

SPARANDE



4496

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



7%

RÄNTEKÄNSLIGHET



0

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



666

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

[hsb.se/bostadsrattskollen](https://www.hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 297 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 4496 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 7%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 0 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 666 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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.