



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Konvaljen i Vänersborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Konvaljen i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 762500-0588 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-20.

Föreningen har antagit 2011 års Normalstadgar version 5 för HSB bostadsrättsföreningar.

Ett första beslut har tagits med acklamation om att anta HSB Normalstadgar 2023 vid stämman 2023-05-04.

Energideklarationen utfördes och godkändes under år 2022, och utförs med 10 års intervall.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) utfördes och godkändes år 2022. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall år 2028.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Konvaljen 16	1958-04-01	1961

### 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 <sup>2</sup>
3	lokaler (hyresrätt)	421
41	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2760
<b>Totalt 44 objekt</b>		<b>3181</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 14 st 2 rok, 14 st 3 rok, 5 st 4 rok, 3 st 5 rok.  
På området finns även 22 p-platser.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tommy Gustafsson	Ordförande
Bern Dahlén	Ledamot
Ann-Mari Laang	Ledamot
Susanne Andersson	Ledamot
Jeanette Werner	Ledamot
Linus Otto	Ledamot
Torsten Gunnarsson	Ledamot, HSB NG

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Susanne Andersson, Jeanette Werner och Linus Otto.

Firman tecknas två i förening av Tommy Gustafsson, Bern Dahlén, Ann-Mari Laang och Susanne Andersson.

Revisorer har varit: Anders Andersson med Maj Josefsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Leif Nilsson (sammankallande) och Anna-Lena Magnusson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04. På stämman deltog 25 medlemmar varav 20 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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.

## Ekonomi

Årsavgiften höjdes senast 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Ett av lånen extra amorterades 2023-10-30 med 898 487 kr och lånet har därmed slutbetalts under året.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Nästa låneomsättning är 2024-04-30.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2024.

Efter en avsättning till yttre fond med 284 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fond med 118 000 kr, så blir det ett beräknat resultat med cirka 40 tkr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1995	Takomläggning
2004	Lägenhetsdörrar
1999	Stambyte
2014	Balkonger
2017	Hissar
2018	Styr och regler samt övervakning
2021	Fönsterbyte i samtliga lägenheter samt byte av två fönster och igensättning av två fönster i lokal mot Vallgatan
2023	Byte av belysning i tre trapphus - Pergola sattes upp i trädgården - Diskmaskin installerad i Föreningslokalen

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

Årtal	Ändamål
2024	Nytt inpasseringssystem samt bokningstavla till tvättstugan
2024 - 2028	Planer för taktvätt samt eventuell bättringsmålning
2024 - 2028	Planera för laddstolpar
2024 - 2028	Planera för målning i trapphusen
2024 - 2028	Planera för renovering av källarlokal

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	245	268	221	250
Skuldsättning, kr/kvm	1 683	2 034	2 102	2 171
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 940	2 344	2 423	2 502
Räntekänslighet, %	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	186	194	199	170
Årsavgifter, kr/kvm	716	703	703	693
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	82	76	81
Totala intäkter, kr/kvm	768	744	746	743
Nettoomsättning, tkr	2 441	2 363	2 373	2 364
Resultat efter finansiella poster, tkr	432	525	440	241
Soliditet, %	39	33	29	25

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	280 745	0	0	280 745
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 877 060	0	198 875	2 075 935
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 157 805</b>	<b>0</b>	<b>198 875</b>	<b>2 356 680</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	685 461	524 654	-198 875	1 011 240
Årets resultat, kr	524 654	-524 654	432 466	432 466
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 210 115</b>	<b>0</b>	<b>233 591</b>	<b>1 443 706</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 367 920</b>	<b>0</b>	<b>432 466</b>	<b>3 800 386</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 101 125 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	1 210 115
Årets resultat, kr	432 466
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	101 125
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 443 706</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 443 706</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 441 462	2 362 974
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 736
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 441 462</b>	<b>2 365 710</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 270 112	-1 127 788
Underhåll enligt plan	Not 5	-101 125	-57 396
Övriga externa kostnader	Not 6	-130 581	-155 574
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-129 900	-122 794
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-245 698	-270 010
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 877 416</b>	<b>-1 733 562</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>564 046</b>	<b>632 148</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 433	1 053
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 012	-108 547
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-131 579</b>	<b>-107 494</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>432 466</b>	<b>524 654</b>
<b>TILLÄGGSUPPLYSNING</b>			
Årets resultat		432 466	524 654
Reservering till fond för yttre underhåll		-300 000	-300 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		101 125	57 396
<b>Överföring till balanserat resultat</b>		<b>233 591</b>	<b>282 050</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	8 067 209	8 312 907
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>8 067 209</u>	<u>8 312 907</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>8 067 709</b></u>	<u><b>8 313 407</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-270	1 208
Avräkningskonto HSB		994 897	1 864 933
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	10 097	9 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	63 078	50 495
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 067 802</u>	<u>1 926 527</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	507 700	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>507 700</u>	<u>0</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>1 575 502</b></u>	<u><b>1 926 527</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>9 643 210</b></u>	<u><b>10 239 934</b></u>



**BALANSRÄKNING**

	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	280 745	280 745	
Fond för yttre underhåll	2 075 935	1 877 060	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 356 680</b>	<b>2 157 805</b>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 011 240	685 461	
Årets resultat	432 466	524 654	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 443 706</b>	<b>1 210 115</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 800 386</b>	<b>3 367 920</b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 674 610	3 681 875
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 674 610</b>	<b>3 681 875</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		679 140	2 787 790
Medlemmarnas inre fond	Not 15	3 237	0
Leverantörsskulder		0	9 911
Aktuell skatteskuld	Not 16	11 560	8 139
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	45 713	51 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	428 564	333 125
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 168 214</b>	<b>3 190 139</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>5 842 824</b>	<b>6 872 014</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>9 643 210</b>	<b>10 239 934</b>	

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	564 046	632 148
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	245 698	270 010
	<u>809 744</u>	<u>902 158</u>
Erhållen ränta	9 433	1 053
Erlagd ränta	-141 012	-108 547
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>678 164</u>	<u>794 664</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 311	2 152
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	86 725	-49 618
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>753 578</u>	<u>747 198</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 115 915	-217 428
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-1 115 915</u>	<u>-217 428</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-362 337</b>	<b>529 770</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 864 933	1 335 164
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 502 597</u>	<u>1 864 933</u>
	<b>-362 337</b>	<b>529 770</b>

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 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. 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 skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas: Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 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	0 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
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 849 920	1 813 644
Hysesintäkt lokaler	297 300	269 796
Hysesintäkt garage och bilplatser	52 560	36 120
Hysesintäkt övrigt	6 150	5 940
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	126 444	126 444
Övriga intäkter i verksamheten	106 020	106 020
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	4 830
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 068	180
	<b>2 441 462</b>	<b>2 362 974</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	0	2 736
	<b>0</b>	<b>2 736</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-122 194	-52 789
El	-67 595	-114 184
Uppvärmning	-416 270	-403 344
Vatten	-107 316	-100 220
Renhållning	-37 105	-36 287
TV, bredband, iptelefoni	-127 820	-125 644
Serviceavtal	-23 212	-35 525
Hissar serviceavtal & besiktning	-60 697	-7 868
Förvaltningskostnader	-177 307	-133 045
Försäkringar	-39 203	-36 299
Fastighetsskatt	-81 409	-78 539
Övriga driftskostnader	-9 984	-4 044
	<b>-1 270 112</b>	<b>-1 127 788</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	-101 125	-57 396
	<b>-101 125</b>	<b>-57 396</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 500	-11 100
Övriga förvaltningskostnader	-86 781	-113 894
Föreningsverksamhet	-7 426	0
Medlemsavgifter HSB	-23 221	-22 305
Stämma och styrelse	-1 653	-8 275
	<b>-130 581</b>	<b>-155 574</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-50 853	-45 452
Vicevärdsarvode	-55 685	-52 817
Övriga personalkostnader	-2 862	-2 827
Revisionsarvode	-2 451	-1 214
Sociala avgifter	-18 049	-20 484
	<b>-129 900</b>	<b>-122 794</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-245 698	-270 010
	<b>-245 698</b>	<b>-270 010</b>

	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 9 BYGGNADER OCH MARK</b>					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2080				
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 784 829	14 784 829			
Ingående anskaffningsvärde mark	185 500	185 500			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 970 329</b>	<b>14 970 329</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-6 657 422	-6 387 412			
Årets avskrivningar byggnader	-245 698	-270 010			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 903 120</b>	<b>-6 657 422</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 067 209</b>	<b>8 312 907</b>			
Redovisade värden byggnader	7 881 709	8 127 407			
Redovisade värden mark	185 500	185 500			
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Konvaljen 16				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1961	20 800 000	8 200 000	29 000 000	29 000 000
Lokaler		1 001 000	625 000	1 626 000	1 626 000
		<b>21 801 000</b>	<b>8 825 000</b>	<b>30 626 000</b>	<b>30 626 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning				7 936 000	7 936 000
varav i eget förvar				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>7 936 000</b>	<b>7 936 000</b>
<b>Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>					
Medlemsandel HSB	500	500			
	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	10 097	9 891			
	<b>10 097</b>	<b>9 891</b>			
<b>Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 078	50 495			
	<b>63 078</b>	<b>50 495</b>			
<b>Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>					
Länsförsäkringar	507 700	0			
	<b>507 700</b>	<b>0</b>			

2023-12-31

2022-12-31

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Ränteböring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,39%	2024-04-30	576 820	15 280
Stadshypotek AB		1,02%	2026-04-30	1 105 055	39 820
Stadshypotek AB		3,14%	2025-07-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB		4,65%	2025-07-30	1 671 875	62 500
				<b>5 353 750</b>	<b>117 600</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>4 674 610</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					102 320
Lån som ska konverteras inom ett år					576 820
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<b>679 140</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,99%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					470 400
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					4 765 750
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

**Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	0	47 002
Återinsatta medel	3 237	0
Uttag	0	-47 002
	<b>3 237</b>	<b>0</b>

**Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	11 560	8 139
	<b>11 560</b>	<b>8 139</b>

**Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	30 302	30 690
Arbetsgivaravgifter	15 411	20 484
	<b>45 713</b>	<b>51 174</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna räntekostnader	6 787	8 393
Förutbetalda årsavgifter och hyror	216 210	208 476
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	205 567	116 256
	<b>428 564</b>	<b>333 125</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Tommy Gustafsson

.....  
Ann-Mari Laang

.....  
Bern Dahlén

.....  
Susanne Andersson

.....  
Jeanette Werner

.....  
Linus Otto

.....  
Torsten Gunnarsson

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

Revisor vald av föreningsstämman  
Anders Andersson

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Konvaljen i Vänersborg, org.nr. 762500-0588

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Konvaljen i Vänersborg för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Konvaljen i Vänersborg för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 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 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.

Vänersborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Andersson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**THOMMY GUSTAFSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-02-15 kl. 06:55:13



**LINUS OTTO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 17:09:34



**ANN-MARI LAANG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-15 kl. 07:53:05



**TORSTEN GUNNARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 19:35:32



**SUSANNE ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-18 kl. 20:51:41



**BERN DAHLÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 12:14:57



**JEANETTE WERNER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 14:22:22



**ANDERS ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 12:19:48



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 09:45:41



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**ANDERS ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 12:11:36



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 09:45:26



# 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.