



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Värend i Alvesta

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Varend i Alvesta med säte i Alvesta org.nr. 729500-1627 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 2020-06-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Alvesta kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Beväringen 16	1961-01-01	1960

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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
6	lokaler (hyresrätt)	442
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2810
14	p-platser	0
Totalt 66 objekt		3252

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 15 st 2 rok, 20 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Elna Hiller	Ordförande	2023-01-01	
Uno Persson	Ledamot	2023-01-01	
Lennart Östling	Ledamot	2023-01-01	2023-07-10
Bengt Hallerborn	Ledamot	2023-01-01	
Krister Dunberg	Ledamot	2023-01-01	
Emil Svensson	Ledamot	2023-07-10	
Lavdim Kurti	Ledamot	2023-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elna Hiller och Levdin Kurti.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Lennart Östling, Bengt Hallerborn, Elna Hiller, Krister Dunberg och Emil Svensson.

Revisorer har varit: Nataliia Karpiuk vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Birgitta Samuelsson (sammanställande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls den 2023-12-07. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar. På stämman antogs nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +1%.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-20.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2000	Stambyte
2006	Miljöhus
2007	Inglasning av balkonger
2013	Ny fjärrvärmeanläggning samt vattenservice
2015	Indragning av fiber, nya säkerhetsdörrar, komplettering/modernisering av elen.
2017	Fasadrenovering, fönsterbyte
2018	Byte av entrédörrar, tak-och plåt byte
2021	Totalrenovering av tvättstuga
2022	Ny samlingslokal
2023	Ny ventilation till Länsförsäkringars lokal
2023	Tilläggsaggregat till Flitiga Lisas lokal
2023	Smidesstaket på gården
2023	2 st cykelgarage

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

OVK i lägenheter och lokaler samt genomgång av fläktar och brandvarnare

Entrédörrar kompletteras med portautomatik.

Renovering av källargolv samt ledstång i trapphusen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 56.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	211	185	213	255	181
Skuldsättning, kr/kvm	3 536	3 622	3 707	3 803	3 900
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 130	4 230	4 330	4 442	4 555
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	197	205	191	176	185
Årsavgifter, kr/kvm	739	732	724	716	703
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	80	81	80	81
Totala intäkter, kr/kvm	802	778	770	772	740
Nettoomsättning, tkr	2 631	2 555	2 526	2 534	2 430
Resultat efter finansiella poster, tkr	134	20	252	-3	-246
Soliditet, %	21	20	19	18	17

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	80 955	0	0	80 955
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	21 660	0	0	21 660
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	136 016	0	-62 108	73 908
S:a bundet eget kapital, kr	238 631	0	-62 108	176 523
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 827 288	19 689	62 108	2 909 085
Årets resultat, kr	19 689	-19 689	134 400	134 400
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 846 977	0	196 508	3 043 485
S:a eget kapital, kr	3 085 608	0	134 400	3 220 008

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 112 108 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 846 977
Årets resultat, kr	134 400
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	112 108
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 043 485

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 043 485

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	2 630 803	2 554 824
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 726	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 673 529	2 554 824
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 165 000	-1 170 945
Underhåll enligt plan	Not 5	-112 108	-152 842
Övriga externa kostnader	Not 6	-312 395	-282 809
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-208 260	-212 513
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-446 558	-434 778
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 244 321	-2 253 886
RÖRELSERESULTAT		429 208	300 938
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		18 399	317
Räntekostnader och liknande resultatposter		-313 088	-281 566
Övriga finansiella poster	Not 9	-119	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-294 808	-281 249
ÅRETS RESULTAT		134 400	19 689



BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	13 627 454	13 831 080
Inventarier och installationer	Not 11	0	7 336
Summa materiella anläggningstillgångar		13 627 454	13 838 416
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 627 954	13 838 916
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		11 999	0
Kundfordringar		5 718	0
Avräkningskonto HSB		817 728	1 640 423
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	57 730	53 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	102 720	83 139
Summa kortfristiga fordringar		995 895	1 776 578
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	850 000	0
Summa kortfristiga placeringar		850 000	0
Summa omsättningstillgångar		1 845 895	1 776 578
SUMMA TILLGÅNGAR		15 473 849	15 615 494

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	102 615	102 615
Fond för yttre underhåll	73 908	136 016
Summa bundet eget kapital	176 523	238 631
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 909 085	2 827 288
Årets resultat	134 400	19 689
Summa fritt eget kapital	3 043 485	2 846 977
Summa eget kapital	3 220 008	3 085 608
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 10 598 536	11 604 816
Summa långfristiga skulder	10 598 536	11 604 816
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 006 280	281 280
Medlemmarnas inre fond	Not 17 42 712	42 712
Leverantörsskulder	264 949	156 683
Aktuell skatteskuld	Not 18 7 257	6 323
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 -12 376	15 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 346 484	422 972
Summa kortfristiga skulder	1 655 305	925 070
Summa skulder	12 253 841	12 529 886
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 473 849	15 615 494



KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	429 208	300 938
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	446 558	434 778
	875 766	735 716
Erhållen ränta	2 556	317
Erlagd ränta	-319 315	-265 083
Övriga poster	-119	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	558 888	470 950
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 169	-25 549
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	11 462	-206 851
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	544 181	238 550
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-235 594	-247 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-235 594	-247 000
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-281 280	-281 280
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-281 280	-281 280
ÅRETS KASSAFLÖDE	27 306	-289 730
Likvida medel vid årets början	1 640 423	1 930 153
Likvida medel vid årets slut	1 667 729	1 640 423
	27 306	-289 730

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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 076 112	2 055 576
Hysesintäkt lokaler	407 352	372 252
Hysesintäkt garage och bilplatser	33 600	33 600
Hysesrabatter	-1 440	-11 865
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	96 600	96 600
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	12 866	8 696
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 713	-35
	2 630 803	2 554 824
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag, el stöd	42 726	0
	42 726	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-72 416	-85 506
El	-130 235	-177 858
Uppvärmning	-356 352	-328 602
Vatten	-159 217	-167 748
Renhållning	-49 681	-45 794
TV, bredband, iptelefoni	-103 458	-97 463
Serviceavtal	-13 720	-17 273
Förvaltningskostnader	-133 271	-117 485
Försäkringar	-30 774	-29 337
Fastighetskatt	-87 040	-85 514
Övriga driftskostnader	-28 837	-18 365
	-1 165 000	-1 170 945
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll lokaler	-112 108	0
Underhåll tvättstuga	0	-89 104
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-63 738
	-112 108	-152 842
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 523	-11 000
Övriga förvaltningskostnader	-158 204	-142 980
Kostnader överlåtelse och panter	-12 025	-8 675
Föreningsverksamhet	-4 407	-4 607
Kontorsutrustning och -material	-7 379	-10 959
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 059	-9 294
Förbrukningsinventarier	-20 705	-5 040
Medlemsavgifter HSB	-22 066	-20 280
Stämman och styrelse	-1 760	-10 546
Arrende, hyra, leasing	-71 267	-59 427
	-312 395	-282 809



	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-50 150	-62 420
Löner för anställda	-87 828	-85 028
Vicevärdsarvode	-32 004	-31 244
Övriga arvoden	-13 100	-7 300
Övriga personalkostnader	0	-200
Revisionsarvode	-3 050	-2 900
Sociala avgifter	-22 128	-23 421
	-208 260	-212 513
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-409 601	-397 821
Markanläggningar	-29 620	-29 620
Installationer och inventarier	-7 337	-7 337
	-446 558	-434 778
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-119	0
	-119	0

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2080	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 877 250	20 630 250
Årets investering byggnader, balkongräcke och kylsystem	235 594	247 000
Ingående anskaffningsvärde mark	63 000	63 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	633 843	633 843
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 809 688	21 574 093
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-7 376 024	-6 978 203
Årets avskrivningar byggnader	-409 601	-397 821
Ingående avskrivningar markanläggningar	-366 989	-337 369
Årets avskrivningar markanläggningar	-29 620	-29 620
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 182 234	-7 743 013
Utgående redovisat värde	13 627 454	13 831 080
Redovisade värden byggnader	13 327 219	13 501 226
Redovisade värden mark	63 000	63 000
Redovisade värden markanläggningar	237 234	266 854

Fastighetsbeteckning: Beväringen 16

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1972	18 600 000	5 200 000	23 800 000	23 800 000
Lokaler	1972	1 151 000	413 000	1 564 000	1 564 000
		19 751 000	5 613 000	25 364 000	25 364 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 620 000	13 620 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	13 620 000	13 620 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	57 007	57 007
Utgående anskaffningsvärden	57 007	57 007
Ingående avskrivningar	-49 671	-42 334
Årets avskrivningar	-7 337	-7 337
Utgående avskrivningar	-57 007	-49 671
Utgående redovisat värde	0	7 336

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2023-12-31	2022-12-31		
Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
Medlemsandel HSB	500	500		
	500	500		
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
Skattekonto	57 730	53 016		
	57 730	53 016		
Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetalad försäkring	32 860	30 774		
Förutbetalad kabel-TV och bredband	23 828	24 375		
Upplupna ränteutgifter	15 843	0		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 189	27 990		
	102 720	83 139		
Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 12 mån	2,75%	2024-05-01	850 000	0
			850 000	0
Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,17%	2024-09-30	735 000	5 000
Stadshypotek AB	1,64%	2026-10-30	1 176 000	12 000
Stadshypotek AB	1,20%	2026-09-01	993 816	59 280
Stadshypotek AB	3,16%	2030-04-30	8 700 000	200 000
			11 604 816	276 280
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				10 598 536
Nästa års amortering av långfristig skuld				271 280
Lån som ska konverteras inom ett år				735 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				1 006 280
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,79%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 105 120
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				10 223 416
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND				
Ingående värde	42 712	42 712		
	42 712	42 712		
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld	7 253	7 846		
Slutskatteskuld föregående år	4	-1 523		
	7 257	6 323		



2023-12-31 2022-12-31

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	-15 921	2 865
Personalens källskatt	2 479	2 483
Arbetsgivaravgifter	1 066	1 066
Övriga kortfristiga skulder	0	8 687
	-12 376	15 101

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	59 790	67 320
Upplupna sociala avgifter	12 762	15 128
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	12 160	73 263
Upplupna räntekostnader	26 124	32 351
Upplupen revision	11 300	11 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	224 348	223 410
	346 484	422 972

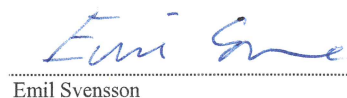
0 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

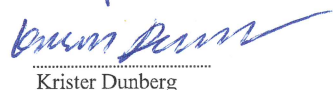
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

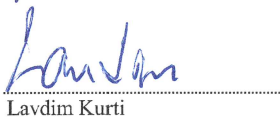
Alvesta, 2024-03-20

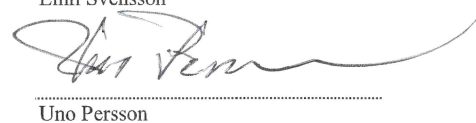

Bengt Hallerborn


Elna Hiller

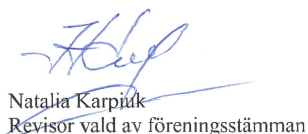

Emil Svensson

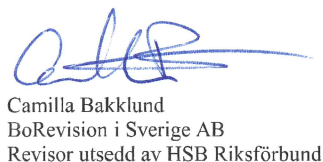

Krister Dunberg


Lavdim Kurti


Uno Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-05-07


Natalia Karpiuk
Revisor vald av föreningsstämman


Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Värend i Alvesta , org.nr. 729500-1627

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Värend i Alvesta 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 revisionsssed i Sverige. Revisoreernas 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Varend i Alvesta 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 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:

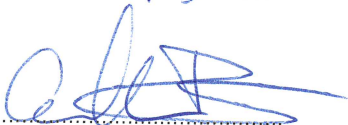
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 överträdelse 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.

Alvesta den 7/5-2024



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Natalia Karpiuk
Av föreningen vald revisor