



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Släggan i Värnamo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Släggan i Värnamo

Org nr 728000-0998

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01—2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1971 på fastigheten Släggan 3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Ynglingagatan 2-26 och Engelbrektsgatan 1-41.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	18 st	1	rok	783,0	m ²
		74 st	2	rok	4 811,0	m ²
		57 st	3	rok	4 560,0	m ²
		149 st			10 154,0	m ²
Lokaler	Hyresrätt	8 st			51,0	m ²
		72 st				
		54 st				
		134 st			51,0	m ²
Totalt		283 st			10 205,0	m ²

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

- Byte av två tvättmaskiner samt tvättstugeutrustning
- Färdigställt uppdatering av utemiljö, asfaltering samt omläggning av avloppsrör
- Energideklaration
- Renovering av övernattningsrum
- Byte av 2 st tvättmaskiner

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar:

- Påbörjat projekt för byte av samtliga fönster
- Byte av nya energi mätare, avtalet med Brunata har upphört
- Renovering av kontoret på Ynglingagatan 18
- Miljöinventering

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Föreningen har en 40-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Nästa år planerar styrelsen för följande underhållsåtgärder:

- Byte av fönster

Därefter kommande större underhåll:

- Tak
- Garage
- Balkonger
- Ytterdörrar samt entrédörrar

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 3 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 8 % fr o m 2024-01-01. Utöver detta tillkommer avgift för IMD för el, värme och vatten.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Fastighetsförvaltning
- Kabel-TV, Tele2
- El, fjärrvärme, Värnamo Energi

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19. På stämman deltog 18 (32) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 180 (180) medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 16 (13) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Melanie Dahlberg	ordförande
Caroline Nilsson	sekreterare
Ekrem Sehic	ledamot
Anto Cosic	ledamot
Daria Tatarowicz	ledamot
Caroline Nilsson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Melanie Dahlberg och Ekrem Sehic.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden och har antagit och arbetar efter HSB-kod.

Firmatecknare har varit Melanie Dahlberg, Caroline Nilsson, Anto Cosic och Daria Tatarowicz, två i förening.

Vicevärd har varit styrelsen.

Revisor har varit Christina Fransson med Yvonne Öhrbom som suppleant, valda av föreningen, samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas årsstämma har varit Melanie Dahlberg med Caroline Nilsson som suppleanter.

Valberedning har varit Biljana Babic, sammankallande och Emil Gustafsson.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	8 716	7 890	7 671	7 439	7 201
Res. efter finansiella poster, tkr	1 698	1 637	- 1 207	1 199	876
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	808	639	626	602	563
Skuldsättning kr/kvm	3 480	3 584			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 480	3 584			
Sparande per kvm	363	329			
Räntekänslighet, %	4,3	4,5			
Energikostnad per kvm	188	179			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	95	92			

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där ex. IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	812 000		10 624 195	5 803 250	1 636 921
Resultatdisp enl stämmobeslut -22				<u>1 636 921</u>	-1 636 921
				7 440 171	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			85 000	-85 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-240 445	240 445	
Årets resultat					<u>1 697 741</u>
Belopp vid årets slut	812 000		10 468 751	7 595 616	1 697 741

Resultatdisposition

Föreningsstämman har följande att ta ställning till:

Balanserat resultat	7 595 616
Årets resultat	<u>1 697 741</u>
Till stämmans förfogande	9 293 357

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	9 293 357
---------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 10 468 751 kr.

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

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 715 866	7 889 817
Summa rörelsens intäkter		<u>8 715 866</u>	<u>7 889 817</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-4 265 269	-3 697 741
Periodiskt underhåll		-240 445	-110 879
Övriga externa kostnader	Not 3	-64 950	-64 200
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-191 549	-196 780
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 749 930	-1 590 574
Summa rörelsens kostnader		<u>-6 512 143</u>	<u>-5 660 174</u>
Rörelseresultat		2 203 723	2 229 643
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77 816	7 591
Räntekostnader och liknande resultatposter		-583 798	-600 313
Summa finansiella poster		<u>-505 982</u>	<u>-592 722</u>
Årets resultat		1 697 741	1 636 921

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 13 Not 6	40 610 701	40 450 692
Mark		540 000	540 000
Markanläggningar	Not 7	11 032 696	11 267 434
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	455 336	569 463
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	51 301	0
		<u>52 690 034</u>	<u>52 827 589</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
1 andel i HSB Göta ek.för.		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>52 690 534</u>	<u>52 828 089</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 331	1 720
Avräkningskonto HSB Göta		1 442 257	4 372 850
Övriga fordringar	Not 10	245 667	34 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	357 223	149 670
		<u>2 047 478</u>	<u>4 558 957</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	4 145 000	1 145 000
<i>Kassa och bank</i>			
Swedbank		468 802	140 482
		<u>468 802</u>	<u>140 482</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 661 280</u>	<u>5 844 440</u>
Summa tillgångar		<u>59 351 814</u>	<u>58 672 529</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	812 000	812 000
Fond för yttre underhåll	<u>10 468 751</u>	<u>10 624 195</u>
	11 280 751	11 436 195
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 595 615	5 803 250
Årets resultat	<u>1 697 741</u>	<u>1 636 921</u>
	9 293 357	7 440 171
Summa eget kapital	<u>20 574 107</u>	<u>18 876 366</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>34 290 000</u>	<u>35 340 000</u>
	34 290 000	35 340 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 1 050 000	1 050 000
Leverantörsskulder	775 253	441 327
Skatteskulder	20 417	22 597
Fond för inre underhåll	1 545 890	1 519 822
Övriga skulder	Not 14 83 148	6 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>1 012 999</u>	<u>1 415 685</u>
	4 487 707	4 456 162
Summa skulder	<u>38 777 707</u>	<u>39 796 162</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>59 351 814</u>	<u>58 672 529</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 697 741	1 636 921
Avskrivningar	1 749 930	1 590 574
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>3 447 671</u>	<u>3 227 495</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-419 114	20 328
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	31 544	552 978
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 060 101</u>	<u>3 800 801</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 579 889	0
Investeringar i markanläggningar	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-32 486	-709 579
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 612 375</u>	<u>-709 579</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 050 000	-1 050 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 050 000</u>	<u>-1 050 000</u>
Årets kassaflöde	397 726	2 041 222
Likvida medel vid årets början *)	5 658 333	3 617 111
Likvida medel vid årets slut *)	6 056 059	5 658 333

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

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,6
Markanläggning	2,0
Inventarier	2,3

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 567 600 kr (2 567 600 kr).

Eventualförpliktelser

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

Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Avsättningar

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

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

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	6 682 344	6 487 224
	Hyror	389 730	393 930
	Elintäkter	610 553	247 204
	Vattenintäkter	221 419	239 387
	Värmeintäkter	727 021	660 061
	Övriga intäkter	381 451	153 363
	Bruttoomsättning	9 012 518	8 181 169
	Hysesbortfall	-51 650	-46 350
	Avsatt till inre fond	-245 002	-245 002
		8 715 866	7 889 817

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 007 866	835 515
Reparationer	243 457	86 363
El	566 317	405 676
Uppvärmning	936 389	964 478
Vatten	408 414	440 251
Sophämtning	257 254	248 112
Kabel-TV, internet	53 842	53 643
Övriga avgifter	130 266	117 658
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	236 761	226 331
Förvaltningsarvoden	261 519	255 993
Övriga driftskostnader	163 184	63 721
	4 265 269	3 697 741
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	14 750	14 000
Medlemsavgifter	50 200	50 200
	64 950	64 200
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	117 400	112 300
Vicevärdsarvode	0	40 100
Revisorsarvode	3 000	3 000
Löner och andra ersättningar	28 785	0
Sociala kostnader	42 364	41 380
	191 549	196 780
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	1 368 579	1 215 720
Inventarier	146 613	140 116
Markanläggningar	234 738	234 738
	1 749 930	1 590 574

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2065	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1971	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	54 339 232	54 339 232
Årets investeringar	1 528 588	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 867 820	54 339 232
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 888 540	-12 672 820
Årets avskrivningar	-1 368 579	-1 215 720
Utgående avskrivningar	-15 257 119	-13 888 540
Utgående bokfört värde	40 610 701	40 450 692
Taxeringsvärde för Släggan 3		
Byggnad - bostäder	73 000 000	73 000 000
Mark - bostäder	21 400 000	21 400 000
Taxeringsvärde totalt	94 400 000	94 400 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	11 736 910	11 736 910
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 736 910	11 736 910
Ingående ackumulerade avskrivningar	-469 476	-234 738
Årets avskrivningar	-234 738	-234 738
Utgående avskrivningar	-704 214	-469 476
Bokfört värde	11 032 696	11 267 434
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	1 106 720	397 141
Årets investeringar	32 486	709 579
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 139 206	1 106 720
Ingående avskrivningar	-537 257	-397 141
Årets avskrivningar	-146 613	-140 116
Utgående avskrivningar	-683 870	-537 257
Bokfört värde	455 336	569 463
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investering	1 579 889	0
Omfört till byggnad	-1 528 588	0
Utgående anskaffningsvärde	51 301	0
Pågående nyanläggning avser byte av fönster. Beräknad utgift uppgår till ca 12 miljoner kr och beräknas färdigt 2025.		
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	54 013	14 239
Övriga fordringar	191 654	20 478
	245 667	34 717
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	328 883	148 768
Upplupna intäkter	28 340	902
	357 223	149 670

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2023-10-04	2024-01-04	3 mån	2,60%	1 500 000
HSB Göta ek för BOLAG	2023-10-04	2024-01-04	3 mån	2,60%	1 500 000
HSB Göta ek för BOLAG	2023-12-04	2024-03-04	3 mån	2,60%	750 000
HSB Göta ek för BOLAG	2023-10-04	2024-01-04	3 mån	2,60%	395 000
					4 145 000
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Länsförsäkringar Hyp	90296627668	2,28%	2025-03-30	8 000 000	0
SBAB	31189098	1,34%	2030-08-15	7 115 000	110 000
SBAB	31189160	1,22%	2030-08-15	6 185 000	220 000
SBAB	31694515	0,92%	2026-01-12	2 520 000	60 000
Swedbank Hypotek	2850580131	2,06%	2026-08-25	2 640 000	220 000
Swedbank Hypotek	2850580149	1,76%	2029-12-20	2 640 000	220 000
Swedbank Hypotek	2952209126	1,55%	2027-12-22	6 240 000	220 000
				35 340 000	1 050 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					34 290 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					30 090 000
Kortfristig del av långfristig skuld					1 050 000
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 1 050 000 kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				43 700 000	43 700 000
<i>Varav obelånade</i>				0	0
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				75 237	0
Övriga kortfristiga skulder				7 911	6 731
				83 148	6 731
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				40 692	42 003
Övriga upplupna kostnader				368 603	706 422
Förutbetalda hyror och avgifter				603 704	667 260
				1 012 999	1 415 685

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Värnamo

Anto Cosic

Caroline Nilsson

Daria Tatarowicz

Ekrem Sehic

Melanie Dahlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftChristina Fransson
Av föreningen vald revisorMalin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Släggan i Värnamo, org.nr. 728000-0998

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Släggan i Värnamo 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 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 Bostadsrättsförening Släggan i Värnamo 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 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 revisionsssed 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 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 provar 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.

Värnamo

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christina Fransson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MELANIE DAHLBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 10:29:34



ANTO COSIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 09:30:44



CAROLINE NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 14:52:10



DARIA TATAROWICZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 12:47:39



EKREM SEHIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 09:50:07



CHRISTINA FRANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 12:01:40



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 16:21:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

CHRISTINA FRANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 11:59:46



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 16:21:24



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.