



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Tygeln i Skara

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tygeln i Skara med säte i Skara org.nr. 768400-0743 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skara kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Verdandi 3	1965-11-25	1968
Verdandi 5	1967-04-15	1968

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
162	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10905
12	lokaler (mindre lokaler som hyrs ut eller disponeras av föreningen)	300
38	garageplatser	700
124	p-platser	0
Totalt 336 objekt		11905

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 66 st 2 rok, 48 st 3 rok, 30 st 4 rok.

Föreningens adresser är: Valhallagatan 9-17 i Skara.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Hans Svensson	Ordförande	
Margareta Nolåker	Ledamot	
Birgitta Sandberg	Ledamot	
Irene Svensson	Vice ordförande	
Mikael Nyström	Ledamot, HSB	
Oxana Munter	Sekreterare	
Amel Biscevic	Ledamot	2023-05-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Svensson, Irene Svensson, Oxana Munter och Margareta Nolåker.

Fyllnadsval behöver göras för avflyttade Amel Biscevic.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Svensson, Margareta Nolåker, Irene Svensson och Oxana Munter.

Revisorer har varit: Mats Flygelholm vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Claes-Göran Winkvist (sammanställande) och Roger Pettersson, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har Hans Svensson varit.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman togs det första beslutet om att uppdatera föreningens stadgar. För att de nya stadgarna ska bli giltiga krävs ett beslut vid ytterligare en stämma.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes 2023-04-01 med 3%. En höjning av årsavgiften med 3% 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 2023-05-04.

Underhåll under året:

Under verksamhetsåret så har arbetet med utbyte av garageportar på hus 9,13 och 17 färdigställts.

Det har också gjorts mindre asfalterings/beläggningsarbeten. 

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2003-2004	Stamrenovering
2009-2010	Fönsterbyte
2012	Renovering samlingslokalen
2013	Balkongrenovering
2015	Fasadrenovering
2017	Byte lägenhetsdörrar
2019	Renovering tvättstugor
2020-2021	Renovering 11:an efter takbrand
2023	Byte av garageportar

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

Årtal	Ändamål
2024	Byte radialfläktar
2024	Installation av laddningsplatser för elbilar
2024-2025	Byte bottenstammar
2024-2026	Byte värmeväxlare

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 179 och under året har det tillkommit 11 och avgått 12 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 178.

Avtal

Föreningen har avtal med HSB Norra Götaland, Securitas, Länsförsäkringar och Telia.

Miljö

Det finns en miljöstation i bostadsrättsföreningen och för att hålla föreningens kostnader nere är det viktigt att alla hjälps åt att slänga i rätt kärl, platta till kartonger och framför allt åker ut till Rödjorna med de saker som måste dit (elartiklar m.m.). Under räkenskapsåret 2024 kommer föreningen även att få kärl som är avsedda för matavfall. 

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	203	227	229	246	228
Skuldsättning, kr/kvm	2 431	2 540	2 649	2 759	2 567
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 654	2 773	2 892	3 012	2 802
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	206	202	199	187	195
Årsavgifter, kr/kvm	781	764	762	756	748
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	739	719	718	717	703
Nettoomsättning, tkr	8 796	8 560	8 555	8 534	8 369
Resultat efter finansiella poster, tkr	865	1 253	1 435	507	117
Soliditet, %	27	25	22	17	19

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+lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta+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+lokalyta exkl kallgaragen).

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+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	502 400	0	0	502 400
Underhållsfond, kr	7 287 698	0	885 225	8 172 923
S:a bundet eget kapital, kr	7 790 098	0	885 225	8 675 323
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 790 989	1 253 404	-885 225	2 159 168
Årets resultat, kr	1 253 404	-1 253 404	865 081	865 081
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 044 393	0	-20 144	3 024 249
S:a eget kapital, kr	10 834 491	0	865 081	11 699 572

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 925 000 kr samt ianspråktagande skett med 39 775 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	3 044 393
Årets resultat, kr	865 081
Reservation till underhållsfond, kr	-925 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	39 775
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 024 249

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 024 249
-----------------------------	-----------

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	8 795 808	8 559 914
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		8 795 808	8 559 914
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-5 221 894	-4 838 785
Underhåll enligt plan	Not 4	-39 775	-237 097
Övriga externa kostnader	Not 5	-418 010	-426 796
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-140 519	-141 889
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 233 172	-1 208 972
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-282 484	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-7 335 854	-6 853 539
RÖRELSERESULTAT		1 459 954	1 706 375
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		113 764	15 412
Räntekostnader och liknande resultatposter		-708 637	-468 383
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-594 873	-452 971
ÅRETS RESULTAT		865 081	1 253 404

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	865 081	1 253 404
Reservering till fond för yttre underhåll	-925 000	-1 200 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	39 775	237 097
Överföring till balanserat resultat	-20 144	290 501

m

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	36 755 521	37 210 946
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	13 346
Summa materiella anläggningstillgångar		36 755 521	37 224 292
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		36 756 021	37 224 792
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 040	45 032
Kundfordringar		49 373	55 546
Avräkningskonto HSB		2 086 434	2 229 671
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	214	160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	271 006	234 411
Summa kortfristiga fordringar		2 412 067	2 564 820
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	4 000 000	3 500 000
Summa kortfristiga placeringar		4 000 000	3 500 000
Summa omsättningstillgångar		6 412 067	6 064 820
SUMMA TILLGÅNGAR		43 168 088	43 289 612

m

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		502 400	502 400
Fond för yttre underhåll		8 172 923	7 287 698
Summa bundet eget kapital		8 675 323	7 790 098
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 159 168	1 790 989
Årets resultat		865 081	1 253 404
Summa fritt eget kapital		3 024 249	3 044 393
Summa eget kapital		11 699 572	10 834 491
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	13 727 494	17 998 250
Summa långfristiga skulder		13 727 494	17 998 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		15 210 750	12 239 994
Medlemmarnas inre fond	Not 15	750 203	711 201
Leverantörsskulder		618 732	417 671
Aktuell skatteskuld	Not 16	43 075	31 037
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	26 634	30 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 091 627	1 026 442
Summa kortfristiga skulder		17 741 021	14 456 870
Summa skulder		31 468 515	32 455 120
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 168 088	43 289 612

M

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 459 954	1 706 375
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 233 172	1 208 972
Utrangeringar	282 484	0
	<u>2 975 610</u>	<u>2 915 347</u>
Erhållen ränta	113 764	15 412
Erlagd ränta	-708 637	-468 383
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 380 737</u>	<u>2 462 376</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	9 516	-54 993
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	313 395	-70 616
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 703 648</u>	<u>2 336 767</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 046 885	-13 346
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 046 885</u>	<u>-13 346</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 300 000	-1 300 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 300 000</u>	<u>-1 300 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	356 763	1 023 421
Likvida medel vid årets början	5 729 671	4 706 250
Likvida medel vid årets slut	<u>6 086 434</u>	<u>5 729 671</u>
	356 763	1 023 421

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 BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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 - 100 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.

Beskattnings

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	5 101 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	8 518 338	8 330 904
Hysesintäkt lokaler	28 024	28 824
Hysesintäkt garage och bilplatser	291 039	264 881
El	180	180
Avsatt till inre fond	-100 197	-100 197
Intäkt andrahandsupplåtelse	12 956	6 539
Återvunna hyres, avgiftsfordringar	34 605	17 886
Återbäring Länsförsäkringar	9 081	9 282
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 782	1 615
	8 795 808	8 559 914
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-344 140	-227 373
Spolning, filmning av avloppsrör	-112 875	0
El	-279 215	-269 729
Uppvärmning	-1 583 584	-1 491 398
Vatten	-527 727	-582 132
Renhållning	-456 468	-434 923
Bevakningskostnader	-27 131	-24 645
TV, bredband, iptelefoni	-431 230	-436 471
Obligatoriska besiktningar	-5 607	-19 290
Serviceavtal	0	-1 500
Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 043 579	-971 823
Försäkringar	-110 981	-96 842
Fastighetsavgift/skatt	-253 490	-252 368
Juridiska kostnader	-40 927	-23 543
Övriga driftskostnader	-4 940	-6 750
	-5 221 894	-4 838 785
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll mark och utemiljö	-39 775	-237 097
	-39 775	-237 097
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 625	-24 250
Övriga förvaltningskostnader	-295 248	-279 493
Kontorsutrustning och -material	0	-563
Telefonkostnader	-2 033	-6 590
Konsulter	-4 113	0
Förbrukningsinventarier	0	-6 591
Medlemsavgifter HSB	-74 510	-71 571
Stämma och styrelse	-9 320	-3 857
Arrende, hyra, leasing	-12 417	-12 396
Kundförluster m m	-8 745	-21 485
	-418 010	-426 796
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-43 216	-43 214
Vicevärdsarvode	-74 892	-74 469
Övriga arvoden	0	-1 852
Revisionsarvode	-5 144	-5 144
Sociala avgifter	-17 267	-17 210
	-140 519	-141 889
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 233 172	-1 208 972
	-1 233 172	-1 208 972

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2067

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

55 381 256

55 381 256

Omklassificering

13 346

0

Årets utrangering garageportar

-456 600

0

Årets investering byggnader

1 046 884

0

Ingående anskaffningsvärde mark

355 805

355 805

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

56 340 691

55 737 061

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-18 526 115

-17 317 143

Årets utrangering garageportar

174 116

0

Årets avskrivningar byggnader

-1 233 172

-1 208 972

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-19 585 170

-18 526 115

Utgående redovisat värde

36 755 521

37 210 946

Redovisade värden byggnader

36 399 716

36 855 141

Redovisade värden mark

355 805

355 805

Fastighetsbeteckning: Verdandi 3 och Verdandi 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1968	62 000 000	20 400 000	82 400 000	82 400 000
Lokaler	1968	327 000	302 000	629 000	629 000
		62 327 000	20 702 000	83 029 000	83 029 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

35 837 400

35 837 400

Summa ställda säkerheter

35 837 400

35 837 400

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar

13 346

0

Årets investering nya garageportar

1 046 884

13 346

Omklassificering till Byggnader och mark

-1 060 230

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

0

13 346

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

214

160

214

160

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

271 006

234 411

271 006

234 411

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-04-01	4 000 000	3 500 000
			4 000 000	3 500 000

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,19%	2024-05-15	3 910 750	300 000
SBAB	1,19%	2024-05-15	3 900 000	300 000
SBAB	5,13%	2024-04-30	3 900 000	300 000
SBAB	1,14%	2024-01-10	3 200 000	75 000
SBAB	1,42%	2026-05-15	6 987 500	150 000
SBAB	4,16%	2028-05-19	7 039 994	150 000
			28 938 244	1 275 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **13 727 494**

Nästa års amortering av långfristig skuld 300 000

Lån som ska konverteras inom ett år 14 910 750

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **15 210 750**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,49%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 5 100 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 22 563 244

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	711 201	693 783
Avsättning	100 197	100 197
Uttag	-61 195	-82 779
	750 203	711 201

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	43 075	31 037
	43 075	31 037

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	16 378	17 270
Arbetsgivaravgifter	10 256	10 358
Övriga kortfristiga skulder	0	2 898
	26 634	30 526

M

2023-12-31

2022-12-31

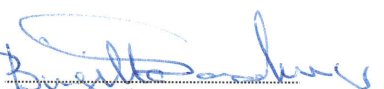
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

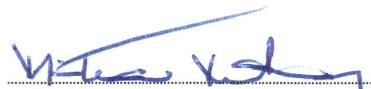
Upplupna räntekostnader	48 989	37 279
Förutbetalda årsavgifter och hyror	713 021	684 087
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	329 617	305 076
	1 091 627	1 026 442

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Skara den 25/4 2024

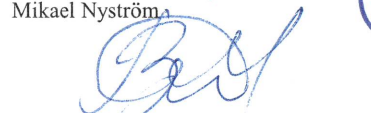

Hans Svensson


Birgitta Sandberg


Mikael Nyström


Margareta Nolåker


Irene Svensson


Oxana Munter

Vår revisionsberättelse har avgivits 8/5-24



Mats Flygelholm
Revisor vald av föreningsstämman


Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tygeln i Skara, org.nr. 768400-0743

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tygeln i Skara 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 revisionssed 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.

M

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 Tygeln i Skara för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

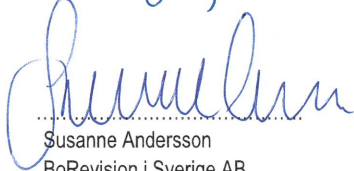
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Skara den 8 / 5 2024



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mats Flygelholm
Av föreningen vald revisor

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 stadgama, 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.