



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Björkäng i Töreboda

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Björkäng i Töreboda med säte i Mariestad org.nr. 766000-0626 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-09. Föreningen har tagit beslut om att anta HSB's normalstadgar 2023 men det har ännu inte registrerats hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Töreboda kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Häggen 1	1958-03-04	1960
Häggen 2	1957-12-17	1960
Häggen 3	1957-12-17	1960

Totalt 3 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
28	garageplatser	246
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6404
18	p-platser	0

Totalt 151 objekt

6650

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 43 st 2 rok, 37 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars-Göran Asp	Ordförande	2014-06-26
Marianne Eriksson	Ledamot	2019-06-11
Göran Gustavsson	Ledamot	2014-06-26
Bengt-Erik Svensson	Ledamot	2022-06-27
Catrine Hallerhed	Ledamot	2022-06-27
Inga-Lill Rosén	Suppleant	2019-06-11
Inger Augustsson	Suppleant	2022-06-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars-Göran Asp, Göran Gustavsson samt Bengt-Erik Svensson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marianne Eriksson, Göran Gustavsson, Bengt-Erik Svensson och Lars-Göran Asp.

Revisorer har varit: Anders Karlsson med Bengt-Erik Frid som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Carina Louise Asp (sammanställande), Jan Nilsson samt Sigrid Schugk, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2023-11-01.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +10% 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 2023-04-18.

Under året har läckan i fjärrvärmeanläggningen slutligen åtgärdats. Röklucca i 15B har bytts ut. Diverse reparationer såsom av cementtrappor och fasader har utförts.

Något som kommer att märkas under våren är att vi beslutat att använda robotklippare i huvudsak på vara gräsytor.

Underhållsansvariga har varit Göran Gustafsson och Bengt-Erik Svensson.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2000	Stambyte.
2004	Byte av dörrar.
2022	Installation av mekanisk ventilation.
2023	Större underhållsarbete avseende VS, kulvert och undercentral.

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

Avloppsledningar är till viss del i behov av renovering, relining kommer att utföras under 2024.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning
Vänerenergi avseende fastighetsel och fjärrvärme
Telia avseende kollektivt bredband med smarta hem-funktioner och digital tv
Securitas, bevakningstjänster
Firesafe, service av brandsläckare
Schneider Electric avseende reglerutrustning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 123 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 122.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	178	117	167	198	169
Skuldsättning, kr/kvm	443	450	603	611	621
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	460	468	626	635	645
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	174	178	176	147	156
Årsavgifter, kr/kvm	605	576	559	547	539
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	98	98	98	97
Totala intäkter, kr/kvm	615	568	552	540	536
Nettoomsättning, tkr	4 059	3 777	3 671	3 591	3 563
Resultat efter finansiella poster, tkr	264	153	543	72	-534
Soliditet, %	63	62	55	54	53

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för 2023 en ansamlad förlust på 820 tkr. Den förklaras med att föreningen har avsatt medel till underhållsfonden i enligt med K2. För att motverka framtida förluster och säkra upp föreningens kapital så har styrelsen under de senaste två åren beslutat om höjningar på sammanlagt 15%.

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	209 985	0	0	209 985
Underhållsfond, kr	6 029 011	0	1 216 778	7 245 789
S:a bundet eget kapital, kr	6 238 996	0	1 216 778	7 455 774
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-21 174	153 056	-1 216 778	-1 084 896
Årets resultat, kr	153 056	-153 056	264 443	264 443
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	131 882	0	-952 335	-820 453
S:a eget kapital, kr	6 370 878	0	264 443	6 635 321

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 832 000 kr samt ianspråktagande skett med 615 222 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	131 882
Årets resultat, kr	264 443
Reservation till underhållsfond, kr	-1 832 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	615 222
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-820 453

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-820 453
------------------------------------	-----------------

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	4 058 574	3 776 866
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 893	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 089 467	3 776 866
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 022 103	-2 687 466
Övriga externa kostnader	Not 5	-295 170	-290 668
Personalkostnader	Not 6	-251 143	-319 375
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-305 575	-290 209
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 873 991	-3 587 719
RÖRELSERESULTAT		215 476	189 147
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		89 602	6 303
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 634	-42 394
SUMMA FINANSIELLA POSTER		48 967	-36 091
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		264 443	153 056
ÅRETS RESULTAT		264 443	153 056

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	4 713 116	5 018 691
Inventarier och installationer	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 713 116	5 018 691
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 713 616	5 019 191
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 313	1 208
Övriga fordringar	Not 11	2 728 186	2 079 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	145 568	112 258
Summa kortfristiga fordringar		2 875 067	2 193 116
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 000 000	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	3 000 000
Summa omsättningstillgångar		5 875 067	5 193 116
SUMMA TILLGÅNGAR		10 588 683	10 212 307

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	209 985	209 985
Fond för yttre underhåll	7 245 789	6 029 011
Summa bundet eget kapital	7 455 774	6 238 996
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 084 896	-21 174
Årets resultat	264 443	153 056
Summa ansamlad förlust	-820 453	131 882
Summa eget kapital	6 635 321	6 370 878
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 903 900
Summa långfristiga skulder	2 903 900	2 948 900
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	45 000	45 000
Leverantörsskulder	453 662	316 836
Skatteskulder	15 037	12 019
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	167 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	367 888
Summa kortfristiga skulder	1 049 462	892 529
Summa skulder	3 953 362	3 841 429
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 588 683	10 212 307

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	215 476	189 147
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	305 575	290 209
	<u>521 051</u>	<u>479 356</u>
Erhållen ränta	89 602	6 303
Erlagd ränta	-40 634	-42 394
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>570 018</u>	<u>443 265</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 447	-16 685
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	156 933	-255 138
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	693 504	171 441
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-419 051
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-419 051
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-45 000	-1 017 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-45 000	-1 017 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	648 504	-1 265 110
Likvida medel vid årets början	5 079 351	6 344 461
Likvida medel vid årets slut	<u>5 727 855</u>	<u>5 079 351</u>
	648 504	-1 265 110

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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 215 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	3 872 988	3 688 624
Hysesintäkt garage och bilplatser	104 752	104 056
Hysesrabatter	-27 012	-25 720
Övriga primära intäkter och ersättningar*	107 846	9 906
	4 058 574	3 776 866
<i>* avser inbetalade avgifter från HSB samt återbäring försäkring</i>		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag Elstöd	30 893	0
	30 893	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-214 373	-136 877
El	-137 379	-189 154
Uppvärmning	-711 243	-703 103
Vatten	-308 827	-294 570
Renhållning	-99 498	-97 399
TV, bredband, iptelefoni	-300 178	-315 681
Serviceavtal	-89 994	-53 346
Förvaltningskostnader	-340 175	-320 784
Försäkringar	-73 508	-64 770
Fastighetsskatt	-111 030	-111 030
Periodiskt underhåll	-615 222	-337 152
Övriga driftskostnader	-20 676	-63 601
	-3 022 103	-2 687 466
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll VS arbeten	-334 567	0
Underhåll kryppgrund	-128 044	0
Underhåll huskropp utvändigt	-103 423	0
Underhåll balkonger	-42 895	0
Underhåll övrigt	-6 293	-337 152
	-615 222	-337 152
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 625	-11 375
Övriga förvaltningskostnader	-193 565	-182 734
Föreningsverksamhet	-1 183	0
Kontorsutrustning och -material	-2 457	-1 434
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-23 184	-11 299
Konsulter	-2 000	-15 353
Förbrukningsinventarier	0	-13 900
Medlemsavgifter HSB	-49 943	-47 973
Stämma och styrelse	-9 213	-6 600
	-295 170	-290 668

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

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Arvode till styrelsen	-53 400	-51 700
Löner för anställda	-108 849	-102 270
Vicevärdsarvode	-48 000	-42 660
Övriga arvoden	0	-57 000
Övriga personalkostnader	-196	-1 700
Sociala avgifter	-40 698	-64 044
	-251 143	-319 375

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-305 575	-290 209
	-305 575	-290 209

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 373 829	13 954 778
Årets investering byggnader	0	419 051
Ingående anskaffningsvärde mark	202 410	202 410
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	26 676	26 676
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 602 915	14 602 915

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 557 548	-9 267 339
Årets avskrivningar byggnader	-305 575	-290 209
Ingående avskrivningar markanläggningar	-26 676	-26 676
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 889 799	-9 584 224

Utgående redovisat värde

4 713 116 5 018 691

Redovisade värden byggnader	4 510 706	4 816 281
Redovisade värden mark	202 410	202 410

Fastighetsbeteckning:

Töreboda Häggen 1-3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1960	28 000 000	7 200 000	35 200 000	35 200 000
Lokaler	1960	321 000	222 000	543 000	543 000
		28 321 000	7 422 000	35 743 000	35 743 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	13 534 000	13 534 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	13 534 000	13 534 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	344 482	344 482
Utgående anskaffningsvärden	344 482	344 482
Ingående avskrivningar	-344 482	-344 482
Utgående avskrivningar	-344 482	-344 482

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2023-12-31	2022-12-31		
Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
Medlemsandel HSB	500	500		
	500	500		
Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR				
Avräkning HSB	2 727 855	2 079 351		
Skattekonto	331	299		
	2 728 186	2 079 650		
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	145 568	112 258		
	145 568	112 258		
Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-04-04	1 000 000	1 000 000
Placering HSB 6 mån	3,60%	2024-04-04	2 000 000	2 000 000
			3 000 000	3 000 000
Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	1,36%	2025-01-30	2 948 900
				45 000
				2 948 900
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 903 900
Nästa års amortering av långfristig skuld				45 000
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				45 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,36%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				180 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				2 723 900
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER				
Personalens källskatt	4 850	4 554		
Arbetsgivaravgifter	2 975	2 874		
Medlemmars inre fond	160 050	161 020		
Övriga kortfristiga skulder	0	2 643		
	167 875	171 091		

	2023-12-31	2022-12-31
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen semesterskuld	8 692	8 191
Upplupna sociala avgifter	2 731	2 573
Förutbetalda årsavgifter och hyror	344 465	325 568
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 000	11 250
	367 888	347 583

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Lars-Göran Asp

.....
Bengt-Erik Svensson

.....
Göran Gustavsson

.....
Marianne Eriksson

.....
Catrine Hallerhed

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

Anders Karlsson
Revisor vald av föreningsstämman

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björkäng i Töreboda, org.nr. 766000-0626

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Björkäng i Töreboda för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Mariestad

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Karlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

LARS-GÖRAN ASP

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 17:31:03



MARIANNE ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 13:05:51



CATRINE HALLERHED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 07:49:44



GÖRAN GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 18:20:05



BENGT-ERIK SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 18:18:01



ANDERS KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 07:44:37



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 12:01:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANDERS KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 07:43:30



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 12:01:23



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.