



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Älgen i Tyringe

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Älgen i Tyringe med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 737000-1245 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Älgen 6	1954-01-01	1955
Älgen 7	1954-01-01	1955

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. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	garageplatser	134
22	p-platser	0
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2523
Totalt 75 objekt		2657

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 33 st 2 rok, 3 st 3 rok.

AD

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Karlsson	Ordförande
Ann-Britt Sjöström	Ledamot
Kenth Eliasson	Ledamot
Carina Eliasson	Ledamot
Peter Hörberg	Ledamot
Viktor Eklöf	Suppleant
Johan Andersson	Suppleant
Jacks Gedda	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Karlsson, Carina Eliasson och Viktor Eklöf.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Ann-Britt Sjöström, Kenth Eliasson och Anders Karlsson.

Revisorer har varit: Bernt Uno Johnsson med Marc Thulander som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, med Anders Karlsson som sammankallande, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-03. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-06.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Dörrbyte och passagesystem.

Byte av el i fastigheten. 

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2006	Fönsterbyte
2012	Stambyte med badrumsrenovering
2017	Kulvertbyte mellan husen
2023	Byte av el i fastigheterna
2023	Nya dörrar och nytt passagesystem

Föreningens aktuella underhållsplan visar följande större åtgärder under de närmaste 5 åren:

(Underhållen kan komma att skjutas fram beroende på det ekonomiska läget samt om nuvarande skick visar att underhållet kan vänta)

Årtal	Ändamål
2025	Byte av spillvattenledningar under bottenplatta
2026	Asfaltering
2027	Byte av Fjärrvärmecentral
2028	Taktvätt och målning tapphus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 9 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	109	230	188	158	244
Skuldsättning, kr/kvm	2 932	2 566	1 875	1 927	1 988
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 088	2 702	1 974	2 029	2 093
Räntekänslighet, %	4	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	202	194	205	213	197
Årsavgifter, kr/kvm	826	802	794	794	794
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	90	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	834	887	836	832	833
Nettoomsättning, tkr	2 192	2 121	2 103	2 100	2 103
Resultat efter finansiella poster, tkr	-87	395	222	186	244
Soliditet, %	34	35	42	40	38

10

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). El ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysningar vid förlust

Föreningen uppvisar ett resultat på -87 tkr, detta är till följd av de stora investeringarna som gjorts. Styrelsen har gjort höjningar av årsavgifterna för att förbättra de framtida resultaten och för att föreningen ska få ett positivt kassaflöde, för att kunna spara till framtida underhåll.

Enligt föreningens underhållsplan finns det planerade underhåll och investeringar för 10 mkr de närmsta 5 åren. Om dessa åtgärder genomförs enligt planen kommer föreningen behöva ta nya lån, vilket kan leda till att årsavgiften behöva höjas ytterligare.

Ar

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	58 395	0	0	58 395
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 534 044	0	33 092	1 567 136
S:a bundet eget kapital, kr	1 592 439	0	33 092	1 625 531
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 456 456	394 858	-33 092	2 818 223
Årets resultat, kr	394 858	-394 858	-87 352	-87 352
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 851 314	0	-120 444	2 730 871
S:a eget kapital, kr	4 443 753	0	-87 352	4 356 402

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 130 000 kr samt ianspråktagande skett med 96 908 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 851 315
Årets resultat, kr	-87 352
Reservation till underhållsfond, kr	-130 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	96 908
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 730 871

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 730 871

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

AO

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 191 576	2 121 426
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 872	117 818
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 215 448	2 239 244
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 579 321	-1 408 022
Underhåll enligt plan	Not 5	-96 908	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-51 156	-122 048
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-90 370	-59 815
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-293 679	-186 866
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 111 435	-1 776 752
RÖRELSERESULTAT		104 013	462 492
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		74	3 820
Räntekostnader och liknande resultatposter		-191 439	-71 454
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-191 365	-67 634
ÅRETS RESULTAT		-87 352	394 858

A6

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	11 847 294	7 269 089
Inventarier och installationer	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	2 766 421
Summa materiella anläggningstillgångar		11 847 294	10 035 510
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 847 794	10 036 010
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 313	3 808
Kundfordringar		1 000	0
Avräkningskonto HSB		23 914	23 914
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	4 057	3 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	37 806	37 346
Summa kortfristiga fordringar		68 090	69 051
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	946 050	2 670 102
Summa kassa och bank		946 050	2 670 102
Summa omsättningstillgångar		1 014 140	2 739 153
SUMMA TILLGÅNGAR		12 861 934	12 775 163

AB

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	58 395	58 395
Fond för yttre underhåll	1 567 136	1 534 044
Summa bundet eget kapital	1 625 531	1 592 439
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 818 223	2 456 456
Årets resultat	-87 352	394 858
Summa fritt eget kapital	2 730 870	2 851 315
Summa eget kapital	4 356 401	4 443 754
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Summa långfristiga skulder	4 808 100	6 605 892
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 982 792	212 504
Medlemmarnas inre fond	Not 17	278 994
Leverantörsskulder	213 792	995 474
Aktuell skatteskuld	Not 18	8 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	230 057
Summa kortfristiga skulder	3 697 432	1 725 517
Summa skulder	8 505 532	8 331 409
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 861 934	12 775 163

120

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	104 013	462 492
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	293 679	186 866
	397 692	649 359
Erhållen ränta	74	4 282
Erlagd ränta	-191 439	-68 271
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	206 327	585 370
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	961	52 984
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-798 373	776 431
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-591 085	1 414 785
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 105 463	-2 766 421
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-2 105 463	-2 766 421
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	972 496	1 837 496
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	972 496	1 837 496
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 724 052	485 860
Likvida medel vid årets början	2 694 016	2 208 156
Likvida medel vid årets slut	969 964	2 694 016
	-1 724 052	485 860

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

AO

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

As

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 085 096	2 024 651
Hysesintäkt garage och bilplatser	44 837	44 886
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	81 000	80 725
Avsatt till inre fond	-38 244	-38 244
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 066	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	15 671	9 408
Övriga fakturerade kostnader	150	0
	2 191 576	2 121 426
I årsavgiften ingår uppvärmning och vatten.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	0	30 000
Övrigt	23 872	87 818
	23 872	117 818
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-254 913	-168 284
El	-66 603	-45 008
Uppvärmning	-349 106	-339 015
Vatten	-120 167	-105 460
Renhållning	-66 086	-60 055
TV, bredband, iptelefoni	-138 844	-126 435
Obligatoriska besiktningar	-28 750	0
Förvaltningskostnader	-470 002	-486 325
Försäkringar	-24 791	-23 096
Fastighetsskatt	-38 277	-38 277
Övriga driftskostnader	-21 780	-16 066
	-1 579 321	-1 408 022
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-79 808	0
Underhåll övrigt	-17 100	0
	-96 908	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 350	-10 575
Övriga förvaltningskostnader	-7 055	-4 273
Kostnader överlåtelse och panter	-14 878	-10 947
Föreningsverksamhet	0	-589
Kontorsutrustning och -material	-54	-63
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-954	0
Konsulter	0	-67 689
Förbrukningsinventarier	0	-8 696
Medlemsavgifter HSB	-14 500	-14 500
Stämma och styrelse	-2 366	-4 717
	-51 156	-122 048

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-64 000	-40 750
Revisionsarvode	-5 500	-5 500
Sociala avgifter	-20 870	-13 565
	<u>-90 370</u>	<u>-59 815</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-293 679	-186 866
	<u>-293 679</u>	<u>-186 866</u>

A^u

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2075

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 595 868	11 595 868
Årets utrangering byggnad	-526 654	0
Årets investering byggnader	4 871 884	0
Ingående anskaffningsvärde mark	46 824	46 824
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 987 922	11 642 692

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 373 603	-4 186 736
Årets utrangering byggnad	526 654	0
Årets avskrivningar byggnader	-293 679	-186 866
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 140 628	-4 373 603

Utgående redovisat värde

11 847 294

7 269 089

Redovisade värden byggnader

11 800 470

7 222 265

Redovisade värden mark

46 824

46 824

Fastighetsbeteckning: Älgen 6 och Älgen 7

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1955-1956	10 004 000	2 495 000	12 499 000	12 499 000
Lokaler		78 000	0	78 000	78 000
		10 082 000	2 495 000	12 577 000	12 577 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning	8 812 200	7 736 200
varav i eget förvar	0	191 000
Summa ställda säkerheter	8 812 200	7 927 200

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	17 288	17 288
Utgående anskaffningsvärden	17 288	17 288
Ingående avskrivningar	-17 288	-17 288
Utgående avskrivningar	-17 288	-17 288
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	2 766 421	0
Årets Investering	2 105 463	2 766 421
Omklassificering till Byggnader och mark	-4 871 884	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	2 766 421

Nyanläggningar avser dörrbyte, passagesystem och el, klart 2023.

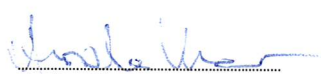
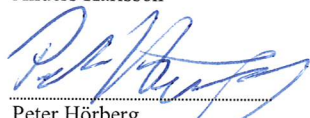
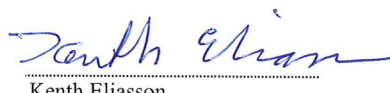
Arb

	2023-12-31	2022-12-31		
Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
Medlemsandel HSB	500	500		
	<u>500</u>	<u>500</u>		
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
Skattekonto	4 057	3 983		
	<u>4 057</u>	<u>3 983</u>		
Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 806	37 346		
	<u>37 806</u>	<u>37 346</u>		
Not 15 BANK				
Sparbanken Skåne handkassa	6 896	0		
Sparbanken Skåne transaktionskonto	939 154	2 670 102		
	<u>946 050</u>	<u>2 670 102</u>		
Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB	1,67%	2025-02-10	1 816 852	63 752
Sparbanken Skåne AB	4,17%	2028-05-10	1 185 000	30 000
Sparbanken Skåne AB	3,56%	2027-11-10	1 950 000	50 000
Stadshypotek AB	1,09%	2024-04-30	2 839 040	98 752
			<u>7 790 892</u>	<u>242 504</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 808 100
Nästa års amortering av långfristig skuld				143 752
Lån som ska konverteras inom ett år				2 839 040
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<u>2 982 792</u>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,62%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				970 016
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				6 578 372
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND				
Ingående värde	278 994			274 646
Avsättning	38 244			38 244
Uttag	-52 696			-33 896
	<u>264 542</u>			<u>278 994</u>
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld	14 460			8 489
	<u>14 460</u>			<u>8 489</u>

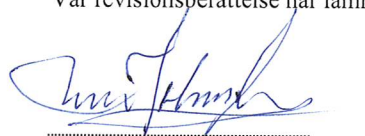
Arb

	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten	14 331	12 342
Upplupna räntekostnader	9 606	8 699
Upplupen revision	11 100	10 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	167 434	170 431
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 375	28 085
	221 846	230 057

Tyringe 2024-03-15


Anders Karlsson
Ann-Britt Sjöström
Carina Eliasson
Peter Hörberg
Kenth Eliasson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-27


Bernt Uno Johansson
Revisor vald av föreningsstämman
Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Älgen i Tyringe, org.nr. 737000-1245

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Älgen i Tyringe 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 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, förfälskning, 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 Älgen i Tyringe 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 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 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.

Tyringe den 27/3- 2024



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bernt Uno Johnsson
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 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.

TOMTRÅTT

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.