



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Bågen i Moheda

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bågen i Moheda med säte i Moheda org.nr. 729500-1577 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Alvesta kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Moheda 4:160		1961

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten äger fastigheten ovan. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kronoberg. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	garageplatser	39
14	p-platser	0
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 292
<b>Totalt 41 objekt</b>		<b>1 331</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 10 st 2 rok, 4 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Leo Samwel	Ordförande	2021-10-18	
Thomas Karlsson	Ledamot	2017-04-01	2023-05-03
Ylva Åkesson	Ledamot	2023-05-03	
Christian Balsiger	Ledamot	2017-04-01	2023-05-03
Felix Nilsson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-05-26	
Johannes Hansson	Ledamot	2018-10-21	
Göran Fredricson	Suppleant	2022-06-02	2023-05-03
Malte Holm	Suppleant	2017-07-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöt Leo Samwel och Malte Holm som suppleant.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Thomas Karlsson, Ylva Åkesson, Christian Balsiger, Leo Samwel och Johannes Hansson ,två i förening.

Revisorer har varit Christer Nielsen med Rune Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Malte Holm (sammankallande), Johannes Hansson samt Leo Samwel, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26. På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar. På stämman togs det första beslutet av två att antaga nya stadgar HSBs normalstadgar 2023.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +12,6% 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 2022-06-22.

## Upplysning om negativt resultat

Stigande inflation och ökade kostnader som till stor del påverkade av omvärldsfaktorer gör att årets negativa resultat uppstått. Hänsyn till detta har tagits inför kommande år, avgiften justeras upp med 12,6% fr o m 2024-01-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1988	Fasadbyte inkl. nya balkonger, stuprör och hängrännor
2000	Installation fjärrvärme
2012	Stambyte inkl. badrumsrenovering
2014	Installation fiber
2017	OVK
2019	Energideklaration
2019	Radonmätning
2022	Fönsterbyte samtliga lägenheter
2022	Dörrbyte samtliga lägenheter (säkerhetsdörrar)
2022	Dörrbyte samtliga entréer och källaringång
2022	Installation LED-belysning i hela fastigheten
2022	Ommålning samtliga trapphus
2022	Ommålning källare inkl. tvättstuga
2022	Installation passagesystem med tagg samtliga entréer och utvalda dörrar
2022	Installation nya lås i hela fastigheten och samtliga lägenheter
2022	Installation filtreringssystem värme
2023	Omläggning tak inkl. nya stuprör, hängrännor och snörasskydd

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	155	68	277	273	261
Skuldsättning, kr/kvm	4 042	2 755	2 149	2 231	2 310
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 042	2 755	2 149	2 231	2 310
Räntekänslighet, %	6	4	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	175	185	194	181	184
Årsavgifter, kr/kvm	728	668	668	668	668
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	764	702	686	659	682
Nettoomsättning, tkr	980	907	884	852	882
Resultat efter finansiella poster, tkr	-21	-335	271	263	219
Soliditet, %	21	28	38	33	29

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	74 805	0	0	74 805
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	465 851	0	28 372	494 223
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>540 656</b>	<b>0</b>	<b>28 372</b>	<b>569 028</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 289 151	-334 918	-28 372	925 861
Årets resultat, kr	-334 918	334 918	-20 521	-20 521
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>954 233</b>	<b>0</b>	<b>-48 893</b>	<b>905 340</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 494 889</b>	<b>0</b>	<b>-20 521</b>	<b>1 474 368</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 67 000 kr samt ianspråktagande skett med 38 628 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	954 233
Årets resultat, kr	-20 521
Reservation till underhållsfond, kr	-67 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	38 628
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>905 340</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>905 340</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	980 306	906 530
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 286	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>986 592</b>	<b>906 530</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-386 696	-531 114
Underhåll enligt plan	Not 5	-38 628	-277 924
Övriga externa kostnader	Not 6	-121 904	-113 450
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-152 157	-107 378
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-169 138	-145 226
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-18 971	-6 071
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-887 493</b>	<b>-1 181 163</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>99 099</b>	<b>-274 634</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		129	380
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 718	-60 665
Övriga finansiella poster	Not 10	-2 031	0
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-119 620</b>	<b>-60 285</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-20 521</b>	<b>-334 918</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	6 561 045	5 097 773
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 561 045</u>	<u>5 097 773</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>6 561 545</b></u>	<u><b>5 098 273</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 348	0
Avräkningskonto HSB		461 282	175 530
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	6 447	4 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	25 796	21 895
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>494 872</u>	<u>202 170</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>494 872</b></u>	<u><b>202 170</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>7 056 417</b></u>	<u><b>5 300 443</b></u>



**BALANSRÄKNING**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	74 805	74 805
Fond för yttre underhåll	494 223	465 851
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>569 028</b>	<b>540 656</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	925 861	1 289 151
Årets resultat	-20 521	-334 918
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>905 340</b>	<b>954 233</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 474 368</b>	<b>1 494 889</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 2 058 944	2 146 144
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 058 944</b>	<b>2 146 144</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 163 200	1 413 690
Medlemmarnas inre fond	Not 16 50 511	50 511
Leverantörsskulder	153 532	39 556
Aktuell skatteskuld	Not 17 1 585	1 743
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 3 120	12 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 151 157	141 877
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 523 106</b>	<b>1 659 410</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>5 582 050</b>	<b>3 805 554</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>7 056 417</b>	<b>5 300 443</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	99 099	-274 634
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	169 138	145 226
	<u>268 237</u>	<u>-129 408</u>
Erhållen ränta	129	568
Erlagd ränta	-117 531	-54 935
Övriga poster	16 940	6 071
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>167 775</u>	<u>-177 703</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 951	11 759
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	113 998	-7 292
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>274 822</u>	<u>-173 236</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 651 381	-1 991 131
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-1 651 381</u>	<u>-1 991 131</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 662 310	783 352
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>1 662 310</u>	<u>783 352</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>285 751</b>	<b>-1 381 015</b>
Likvida medel vid årets början	175 530	1 556 545
Likvida medel vid årets slut	<u>461 282</u>	<u>175 530</u>
	<b>285 751</b>	<b>-1 381 015</b>

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

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

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

#### Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

#### Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

#### Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	940 980	863 304
Hysesintäkt garage och bilplatser	15 955	15 826
Hysesintäkt övrigt	2 090	1 775
Intäkt andrahandsupplåtelse	15 768	19 344
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	5 514	6 281
Övriga primära intäkter och ersättningar	-1	0
	<b>980 306</b>	<b>906 530</b>
I årsavgiften ingår el, värme & vatten		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Bidrag	6 286	0
	<b>6 286</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-57 484	-132 895
El	-21 573	-28 534
Uppvärmning	-149 838	-150 225
Vatten	-54 662	-59 638
Renhållning	-31 655	-30 234
TV, bredband, iptelefoni	-3 760	-9 046
Förvaltningskostnader fastighetsskötsel	-19 409	-34 649
Försäkringar	-7 683	-7 167
Fastighetsskatt	-18 864	-18 864
Övriga driftskostnader	-21 769	-59 864
	<b>-386 696</b>	<b>-531 114</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-21 345	-246 746
Underhåll installationer	-17 283	-15 256
Underhåll övrigt	0	-15 922
	<b>-38 628</b>	<b>-277 924</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-12 099	-10 600
Övriga förvaltningskostnader	-78 047	-71 215
Kostnader andrahandsupplåtelse	-263	0
Kostnader överlåtelse och pant	-6 039	-6 280
Föreningsverksamhet	-1 195	-5 483
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 000	-369
Konsulter	0	-2 750
Förbrukningsinventarier	-2 132	-3 689
Medlemsavgifter HSB	-14 212	-13 064
Stämma och styrelse	-1 917	0
	<b>-121 904</b>	<b>-113 450</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-27 100	-27 300
Löner för anställda	-62 450	-52 925
Vicevärdarvode	-24 264	0
Revisionsarvode	-2 200	-2 000
Sociala avgifter	-36 143	-25 153
	<b>-152 157</b>	<b>-107 378</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-169 138	-137 717
Installationer och inventarier	0	-7 509
	<b>-169 138</b>	<b>-145 226</b>
<b>Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-18 971	-6 071
	<b>-18 971</b>	<b>-6 071</b>
<b>Not 10 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Inlösenavgift	-2 031	0
	<b>-2 031</b>	<b>0</b>

	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 11 BYGGNADER OCH MARK</b>					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2080				
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 187 594	5 298 591			
Utrangering tak	-84 926	-139 003			
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	0			
Årets investering byggnader	1 651 381	2 028 006			
Ingående anskaffningsvärde mark	11 600	11 600			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 765 649</b>	<b>7 199 194</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-2 101 421	-2 096 636			
Utrangering tak	65 955	132 932			
Årets avskrivningar byggnader	-169 138	-137 717			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 204 604</b>	<b>-2 101 421</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 561 045</b>	<b>5 097 773</b>			
Redovisade värden byggnader	6 549 445	5 086 173			
Redovisade värden mark	11 600	11 600			
<b>Fastighetsbeteckning:</b>					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1961	5 000 000	1 288 000	6 288 000	6 288 000
		<b>5 000 000</b>	<b>1 288 000</b>	<b>6 288 000</b>	<b>6 288 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning				5 300 000	3 712 400
varav i eget förvar				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>5 300 000</b>	<b>3 712 400</b>
<b>Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>					
Medlemsandel HSB	500	500			
	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	6 447	4 745			
	<b>6 447</b>	<b>4 745</b>			
<b>Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Förutbetalad försäkring	8 401	7 683			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	1 875	0			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 520	14 212			
	<b>25 796</b>	<b>21 895</b>			
<b>Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>					
		<b>Nästa års</b>			
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>amortering</b>	
Stadshypotek AB	1,29%	2025-06-30	1 108 744	60 000	
Stadshypotek AB	1,88%	2027-01-30	1 037 400	27 200	
Stadshypotek AB	5,05%	2024-03-15	3 076 000	96 000	
			<b>5 222 144</b>	<b>183 200</b>	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>2 058 944</b>	
Nästa års amortering av långfristig skuld				87 200	
Lån som ska konverteras inom ett år				3 076 000	
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>3 163 200</b>	
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,62%	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				732 800	
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				4 306 144	
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0	
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej	

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>		
Ingående värde	50 511	50 511
	<u>50 511</u>	<u>50 511</u>
<b>Not 17 AKTUELL SKATTESKULD</b>		
Årets beräknade skatteskuld	1 583	1 743
Slutskatteskuld föregående år	2	0
	<u>1 585</u>	<u>1 743</u>
<b>Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Personalens källskatt	1 524	4 680
Arbetsgivaravgifter	1 596	4 901
Övriga kortfristiga skulder	0	2 453
	<u>3 120</u>	<u>12 034</u>
<b>Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna löner och arvoden	25 900	18 800
Upplupna sociala avgifter	8 138	5 483
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	23 177	25 929
Upplupna räntekostnader	8 097	7 910
Upplupen revision	11 974	11 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	72 558	72 255
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 313	0
	<u>151 157</u>	<u>141 877</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Leo Samwel

.....  
Johannes Hansson

.....  
Felix Nilsson

.....  
Ylva Åkesson

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

Christer Nielsen  
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bågen i Moheda, org.nr. 729500-1577

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bågen i Moheda 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 31a 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bågen i Moheda 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.

Växjö

Digitalt signerad av

Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christer Nielsen  
Av föreningen vald revisor





## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**LEO SAMWEL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 10:35:07



**FELIX NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 16:42:07



**JOHANNES HANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 17:46:44



**YLVA ÅKESSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 10:22:58



**, CHRISTER NIELSEN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 11:55:04



**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 14:55:29



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**, CHRISTER NIELSEN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 11:58:57



**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 14:55:14



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.