



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Väduren i Alingsås



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Väduren i Alingsås med säte i Alingsås org.nr. 764000-0837 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Alingsås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Väduren 10	1958-10-18	1961

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-hansa. 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
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	42
1	lokaler (hyresrätt)	43
14	garageplatser	196
7	p-platser	0
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1740
Totalt 50 objekt		2021

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 12 st 2 rok, 12 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Markus Andersson	Ordförande	2021-06-10	
Lena Löwen	Ledamot	2018-04-30	2023-06-29
Sara Leijon	Ledamot	2018-04-30	
Pontus Ennerfelt	Ledamot	2021-06-10	
Mattias Hjortander	Ledamot	2021-06-10	2023-06-29
Anna-Karin Berggren	Ledamot	2023-06-29	
Ulrika Norling	Suppleant	2021-06-10	
Sarah Nylén	Suppleant	2022-05-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Markus Andersson (ordförande), Sara Leijon (ledamot), Ulrika Norling (Suppleant) & Sara Nyhlen (Suppleant)

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sara Leijon, Pontus Ennerfelt och Markus Andersson.

Revisorer har varit: Alexander Laxing vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ingen valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-1. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +7% 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 2023-08-29.

Under året har följande planerade underhåll gjorts:

- Rensning av ventilationskanaler & OVK.
- Takbesiktning.
- Slamsugning av dagvattenbrunnar.

Under året har några reparationer gjorts:

- Malat om samtliga ytterdörrar till trapphusen samt alla dörrar på baksidan av byggnaden.

Under året har följande investeringar gjorts:

- Två nya parkeringsplatser har anlagts.
- Införskaffning av ett kassaskåp för nycklar.
- Montering av nya dörrstängare för ytterdörrarna i trappuppgångarna.
- Införskaffning av avfuktare till källaren.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar
2022	Garageportar med motor
2015-2016	Stambyte
2005	Betonggolv i garage
2023	2 nya p-platser i anslutning till garagen

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

- Takbyte
- Dränering av fastighet & tomt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	15	98	223	348	238
Skuldsättning, kr/kvm	4 057	4 350	4 397	4 438	4 490
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 303	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	229	205	190	192	192
Årsavgifter, kr/kvm	722	686	673	661	649
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	744	742	726	748	694
Nettoomsättning, tkr	1 441	1 355	1 324	1 301	1 267
Resultat efter finansiella poster, tkr	-334	-293	201	-133	-173
Soliditet, %	20	19	24	23	23

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: Årets negativa resultat beror främst på ökande drift och räntekostnader.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 7%.

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	99 485	0	0	99 485
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 469 547	0	-1 113	1 468 434
S:a bundet eget kapital, kr	1 569 032	0	-1 113	1 567 919
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 121 025	-292 828	-1 113	829 310
Årets resultat, kr	-292 828	292 828	-333 530	-333 530
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	828 197	0	-334 643	495 780
S:a eget kapital, kr	2 397 229	0	-335 756	2 063 699

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 125 000 kr samt ianspråktagande skett med 126 113 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	828 197
Årets resultat, kr	-333 530
Reservation till underhållsfond, kr	-125 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	126 113
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	495 780

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	495 780

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

Hsb Brf Väduren i Alingsås

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 441 133	1 355 029
Summa rörelseintäkter		1 441 133	1 355 029
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 051 084	-891 967
Underhållskostnader	Not 3	-126 113	-244 000
Övriga externa kostnader	Not 4	-73 622	-72 467
Personalkostnader	Not 5	-91 337	-94 497
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-237 061	-228 397
Summa rörelsekostnader		-1 579 216	-1 531 327
Rörelseresultat		-138 083	-176 298
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	16 658	5 376
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-212 105	-121 906
Summa finansiella poster		-195 447	-116 530
Årets resultat		-333 530	-292 828

Hsb Brf Väduren i Alingsås

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	8 620 902	8 750 322
Inventarier	Not 11	<u>273 000</u>	<u>294 000</u>
		8 893 902	9 044 322
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 894 402	9 044 822
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	32 586	8
Övriga fordringar	Not 14	690 374	1 266 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	<u>12 430</u>	<u>80 691</u>
		735 390	1 347 348
Kortfristiga placeringar	Not 16	600 000	600 000
Kassa och bank		5 328	5 322
Summa omsättningstillgångar		1 340 718	1 952 670
Summa tillgångar		10 235 120	10 997 492

Hsb Brf Väduren i Alingsås

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		99 485	99 485
Underhållsfond		1 468 434	1 469 547
		<u>1 567 919</u>	<u>1 569 032</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		829 310	1 121 025
Årets resultat		-333 530	-292 828
		<u>495 780</u>	<u>828 197</u>
Summa eget kapital		2 063 700	2 397 229
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 631 940	7 853 515
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 221 575	85 380
Leverantörsskulder		16 580	108 429
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	42 608	42 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	<u>258 718</u>	<u>510 330</u>
		4 539 481	746 747
Summa skulder		8 171 421	8 600 262
Summa Eget kapital och skulder		10 235 120	10 997 492

Hsb Brf Väduren i Alingsås

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-333 530	-292 828
Avskrivningar	237 061	228 397
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-96 469	-64 431
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	30 209	-52 059
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-343 462	352 841
Kassaflöde från löpande verksamhet	-409 722	236 351
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-367 862
Investeringar i maskiner/inventarier	-86 641	-315 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-86 641	-682 862
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-85 380	-85 380
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-85 380	-85 380
Årets kassaflöde	-581 743	-531 891
Likvida medel vid årets början	1 815 764	2 347 654
Likvida medel vid årets slut	1 234 021	1 815 764

Hsb Brf Väduren i Alingsås**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

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).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 20 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.

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	0tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Hsb Brf Väduren i Alingsås

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 318 056	1 251 268
Hyror	122 930	102 761
Övriga intäkter	147	1 000
	1 441 133	1 355 029
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	234 688	133 876
Reparationer	132 041	164 117
El	38 266	27 463
Uppvärmning	325 179	279 334
Vatten	80 711	68 057
Sophämtning	73 817	61 402
Övriga avgifter	35 502	33 711
Förvaltningsarvoden	96 229	92 409
Övriga driftskostnader	34 650	31 598
	1 051 084	891 967
Not 3 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	32 300	244 000
VVS	70 500	0
Byggnad utvändigt	23 313	0
	126 113	244 000
Not 4 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	51 343	49 453
Medlemsavgifter	16 800	16 800
Övriga externa kostnader	5 479	6 214
	73 622	72 467
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	48 300	50 300
Sammanträdesersättningar	16 200	18 900
Revisorsarvode	5 000	5 000
Sociala kostnader	21 837	20 297
	91 337	94 497
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	207 397	207 397
Markanläggningar	8 664	0
Inventarier	21 000	21 000
	237 061	228 397
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	16 658	5 376
	16 658	5 376
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	211 753	121 356
Övriga finansiella kostnader	352	550
	212 105	121 906
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	-333 530	-292 828
Avsättning till underhållsfond	-125 000	-125 000
Disposition ur underhållsfond	126 113	244 000
Resultat efter underhållspåverkan	12	-173 828

Hsb Brf Väduren i Alingsås

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	11 306 869	10 939 007
Årets investeringar	0	367 862
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 306 869	11 306 869
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 659 547	-2 452 150
Årets avskrivningar	-207 397	-207 397
Utgående avskrivningar	-2 866 944	-2 659 547
Bokfört värde byggnader	8 439 925	8 647 322
Markanläggningar		
Årets investeringar	86 641	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 641	0
Årets avskrivningar	-8 664	0
Utgående avskrivningar	-8 664	0
Bokfört värde markanläggningar	77 977	0
Bokfört värde mark	103 000	103 000
Bokfört värde byggnader och mark	8 620 902	8 750 322
Taxeringsvärde för Väduren 10		
Byggnad - bostäder	16 200 000	16 200 000
Byggnad - lokaler	628 000	628 000
	16 828 000	16 828 000
Mark - bostäder	9 400 000	9 400 000
Mark - lokaler	216 000	216 000
	9 616 000	9 616 000
Taxeringsvärde totalt	26 444 000	26 444 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	8 731 000	8 731 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	453 581	138 581
Årets investeringar	0	315 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	453 581	453 581
Ingående avskrivningar	-159 581	-138 581
Årets avskrivningar	-21 000	-21 000
Utgående avskrivningar	-180 581	-159 581
Bokfört värde	273 000	294 000
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Hsb Brf Väduren i Alingsås

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 13 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	32 586	8			
	32 586	8			
Not 14 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	628 693	1 210 442			
Skattefordringar	3 648	5 538			
Skattekonto	57 675	50 311			
Övrigt	358	358			
	690 374	1 266 649			
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	5 347	78 399			
Upplupna intäkter	7 083	2 292			
	12 430	80 691			
Not 16 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2024-02-28	2024-08-28	6 mån	3,70%	600 000
					600 000
Fastränteplaceringar				600 000	600 000
				600 000	600 000
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek	436549	1,38%	2025-12-30	3 671 740	39 800
Stadshypotek	446713	3,82%	2024-09-30	4 181 775	45 580
				7 853 515	85 380
Nästa års amortering beräknas uppgå till					85 380
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					4 136 195
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					4 221 575
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 631 940
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					7 426 615
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				22 260	22 260
Arbetsgivaravgifter				20 348	20 348
				42 608	42 608
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				8 445	8 537
Övriga upplupna kostnader				130 457	376 521
Förutbetalda hyror och avgifter				119 816	125 272
				258 718	510 330

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Alingsås

Anna-Karin Berggren

Markus Andersson

Pontus Ennerfelt

Sara Leijon

Ulrika Norling

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

Alexander Laxing
Av föreningen vald revisor

Jesper Andreasson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Väduren i Alingsås, org.nr. 764000-0837

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Väduren i Alingsås 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 fortlopande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Alingsås

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexander Laxing
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MARKUS ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 11:04:35



PONTUS ENNERFELT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 21:33:09



ANNA-KARIN BERGGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 13:20:15



SARA LEIJON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 10:10:49



ALEXANDER LAXING

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 08:16:08



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 10:33:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ALEXANDER LAXING

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 08:15:15



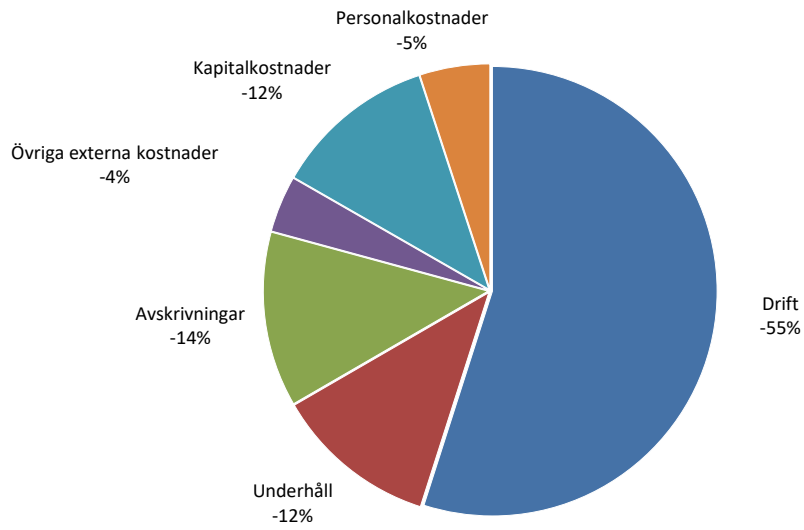
JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

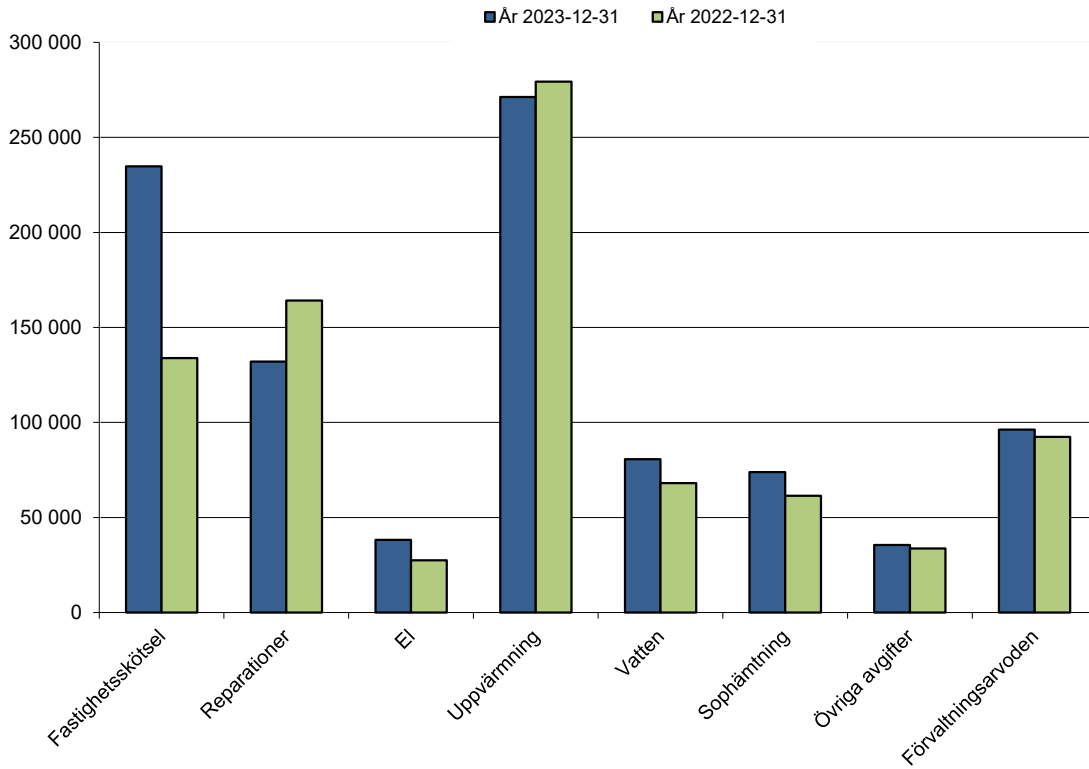
E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 10:33:08



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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.