



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Köpmannen i Töreboda

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Köpmannen i Töreboda med säte i Mariestad org.nr. 766000-0758 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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Töreboda kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Köpmannen 3	1948-12-30	1950

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. 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 ²
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	199
2	lokaler (hyresrätt)	176
10	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	651
Totalt 15 objekt		1026

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jesper Skogåker	Ordförande	2017-06-21
Marianne Ljungström	Ledamot	2022-06-09
Qi He	Ledamot	2018-06-11
Linda Karlsson	Ledamot	2020-06-25
Alfred Eriksson	Ledamot	2021-06-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jesper Skogåker, Linda Karlsson, Marianne Lundström och Qi He.



Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marianne Ljungström, Qi He, Jesper Skogåker och Linda Karlsson.

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

Valberedning har varit: Jesper Skogåker (sammankallande), Marianne Ljungström, Qi He samt Linda Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-18.

Sedvanlig underhållsbesiktning för uppdatering underhållsplan.

Löpande mindre underhåll, som exempelvis lagning fönster bottenplan.

Under våren hölls en gemensam städdag för föreningens medlemmar. Efteråt bjöds det på fika.

OVK har utförts under året.

Byte avfuktare i torkrummet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	Byte av yttertak.
2010	Fasad.
2007	Fönster.
2005	Insättning av säkerhetsdörrar.

Förutom ovanstående har även balkonger åtgärdats.

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

Sedvanligt underhåll enligt plan.

Underhåll för byte fönsterpartier samt dörrar framsida gatuplan har någots flyttats framåt för att fondera mer eget kapital samt avvakta de höga räntorna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 14 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 14.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	185	206	175	216	137
Skuldsättning, kr/kvm	1 484	1 562	1 641	1 720	1 799
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 791	1 886	1 981	2 076	2 171
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	209	211	209	180	214
Årsavgifter, kr/kvm	903	825	773	795	782
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	93	97	99
Totala intäkter, kr/kvm	775	707	689	677	654
Nettoomsättning, tkr	795	725	707	695	671
Resultat efter finansiella poster, tkr	109	143	111	44	53
Soliditet, %	23	19	12	7	5

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en mindre ansamlad förlust på 78 tkr. För att motverka det har föreningen under 2023 och 2024 höjt avgifterna med sammanlagt 14 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	19 705	0	0	19 705
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	453 938	0	116 000	569 938
S:a bundet eget kapital, kr	473 643	0	116 000	589 643
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-213 480	142 889	-116 000	-186 591
Årets resultat, kr	142 889	-142 889	108 582	108 582
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-70 591	0	-7 418	-78 009
S:a eget kapital, kr	403 052	0	108 582	511 634

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 126 000 kr samt ianspråktagande skett med 10 000 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	-70 591
Årets resultat, kr	108 582
Reservation till underhållsfond, kr	-126 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	10 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-78 009

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-78 009

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	794 747	724 955
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		794 747	724 955
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-362 372	-369 617
Underhåll enligt plan	Not 4	-10 000	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 586	-59 359
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-41 726	-42 712
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-71 736	-68 832
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-596 420	-540 520
RÖRELSERESULTAT		198 327	184 435
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		962	425
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 707	-41 972
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-89 745	-41 547
ÅRETS RESULTAT		108 582	142 888

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat		108 582	142 888
Reservering till fond för yttre underhåll		-126 000	-79 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		10 000	0
Överföring till balanserat resultat		-7 418	63 888

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	1 297 584	1 366 416
Inventarier och installationer	Not 9	55 184	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 352 767	1 366 416
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		1 353 267	1 366 916
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		11	11
Avräkningskonto HSB		816 300	770 517
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	8 176	8 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	16 777	15 075
Summa kortfristiga fordringar		841 264	793 611
Summa omsättningstillgångar		841 264	793 611
SUMMA TILLGÅNGAR		2 194 532	2 160 527

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	19 705	19 705
Fond för yttre underhåll	569 938	453 938
Summa bundet eget kapital	589 643	473 643
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-186 591	-213 480
Årets resultat	108 582	142 888
Summa ansamlad förlust	-78 009	-70 591
Summa eget kapital	511 634	403 052
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	0
Summa långfristiga skulder	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 522 225	1 603 089
Medlemmarnas inre fond	Not 14	12 739
Leverantörsskulder	63 436	49 983
Aktuell skatteskuld	Not 15	598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	83 900
Summa kortfristiga skulder	1 682 898	1 757 476
Summa skulder	1 682 898	1 757 476
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 194 532	2 160 527

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	198 327	184 435
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	71 736	68 832
	<u>270 063</u>	<u>253 267</u>
Erhållen ränta	962	425
Erlagd ränta	-90 707	-41 972
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>180 318</u>	<u>211 720</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 870	431
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	6 286	-1 976
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	184 734	210 175
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i maskiner/inventarier	-58 088	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-58 088	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-80 864	-80 864
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-80 864	-80 864
ÅRETS KASSAFLÖDE	45 782	129 311
Likvida medel vid årets början	770 517	641 207
Likvida medel vid årets slut	816 299	770 518
	<u>45 782</u>	<u>129 311</u>

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd 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:	00 - 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.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	593 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	553 944	503 544
Årsavgifter lokaler	178 860	162 612
Hysesintäkt lokaler	43 920	39 924
Hysesrabatter	-18 252	-16 266
Årsavgift el	4 200	4 200
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	30 840	30 840
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	0	-1 190
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 235	1 291
	<u>794 747</u>	<u>724 955</u>
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-10 200	-8 083
El	-26 648	-31 667
Uppvärmning	-152 157	-147 808
Vatten	-35 487	-37 387
Renhållning	-17 960	-17 719
TV, bredband, iptelefoni	-30 424	-31 565
Förvaltningskostnader	-57 611	-57 948
Försäkringar	-13 019	-11 263
Fastighetsskatt	-18 528	-18 528
Övriga driftskostnader	-338	-7 650
	<u>-362 372</u>	<u>-369 617</u>
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-10 000	0
	<u>-10 000</u>	<u>0</u>
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 500	-9 975
Övriga förvaltningskostnader	-88 295	-37 704
Medlemsavgifter HSB	-10 291	-9 885
Stämma och styrelse	-1 500	-1 795
	<u>-110 586</u>	<u>-59 359</u>
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-28 750	-32 500
Revisionsarvode	-3 000	0
Sociala avgifter	-9 976	-10 212
	<u>-41 726</u>	<u>-42 712</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-68 832	-68 832
Installationer och inventarier	-2 904	0
	<u>-71 736</u>	<u>-68 832</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2058

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

3 144 727

3 144 727

Ingående anskaffningsvärde mark

24 000

24 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden3 168 7273 168 727**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-1 802 311

-1 733 480

Årets avskrivningar byggnader

-68 832

-68 832

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan-1 871 143-1 802 311**Utgående redovisat värde****1 297 584****1 366 416**

Redovisade värden byggnader

1 273 584

1 342 416

Redovisade värden mark

24 000

24 000

Fastighetsbeteckning:

Töreboda, Köpmannen 3

Taxeringsvärde

	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1950	2 623 000	733 000	3 356 000	3 356 000
Lokaler	1950	689 000	157 000	846 000	846 000
		3 312 000	890 000	4 202 000	4 202 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

1 910 000

1 910 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**1 910 000****1 910 000****Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

6 200

6 200

Årets investeringar

58 088

0

Utgående anskaffningsvärden

64 288

6 200

Ingående avskrivningar

-6 200

-6 200

Årets avskrivningar

-2 904

0

Utgående avskrivningar

-9 104

-6 200

Utgående redovisat värde**55 184****0**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Övriga värdepappersinnehav

500

500

500500**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

8 176

8 008

8 1768 008**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

16 777

15 075

16 77715 075

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		6,48%	2024-02-28	839 725	65 864
Swedbank Hypotek AB		6,06%	2024-04-26	682 500	15 000
				1 522 225	80 864

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Nästa års amortering av långfristig skuld **0**

Lån som ska konverteras inom ett år **1 522 225**

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 522 225**

Genomsnittsräntan vid årets utgång **6,29%**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till **323 456**

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till **1 117 905**

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? **Nej**

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	12 739	12 739
	12 739	12 739

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	598	598
	598	598

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	12 337	8 710
Förutbetalda årsavgifter och hyror	61 063	63 356
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 500	19 000
	83 900	91 066

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Jesper Skogåker

.....
Alfred Eriksson

.....
Linda Karlsson

.....
Marianne Ljungström

.....
Qi He

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

Ramona Zakrisson
Revisor vald av föreningsstämman

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Transaktion 092222115557518516644



Signerat JS, LK, ML, QH, AE, RZ, FR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Köpmannen i Töreboda, org.nr. 766000-0758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. 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 Brf Köpmannen i Töreboda för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Mariestad

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ramona Zakarisson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

JESPER SKOGÅKER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 18:54:11



LINDA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 11:28:47



MARIANNE LJUNGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 23:12:34



QI HE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 10:29:36



ALFRED ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 14:05:59



RAMONA ZAKRISSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 15:22:57



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 17:44:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

RAMONA ZAKRISSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 13:53:14



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 17:44:13



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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