

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Bågen i Skara

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bågen i Skara med säte i Skara org.nr. 768400-0669 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Skara kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bågen 2	1956-03-24	1957-58

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
155	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 602
10	lokaler (hyresrätt)	200
4	Lokaler (andvänds av bostadsrättsföreningen)	150
31	garageplatser	540
Totalt 200 objekt		10 492

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 76 st 2 rok, 45 st 3 rok, 14 st 4 rok.

Det finns även 181 p-platser och några är förberedda för elbilsladdning.

Senaste energideklaration är utförd och godkänd år 2020. Funktionskontroll av ventilationssystemet är senast utförd och godkänd 2016. Radonmätning är utförd och godkänd 2023.

Föreningen har avtal med HSB Norra Götaland (administrativ och teknisk förvaltning), Telenor (TV och bredband) och Jämtkraft (fastighetsel).

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mikael Blixt	Ordförande		
Ove Berlin	Ledamot	2023-06-15	
Ylva Johansson	Ledamot		
Mikael Nyström	Ledamot, HSB		
Kerima Gadzo	Ledamot		
Anders Berglund	Ledamot	2023-06-15	
Ida Ekenskölden	Ledamot		
Lennart Nykvist	Suppleant		2023-06-15
Mari Bengtsson	Suppleant		2023-06-15
Daniel Arvidsson	Suppleant	2023-06-15	
Therése Hillström Persson	Suppleant	2023-06-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Blixt, Ida Ekenskölden och Ylva Johansson. Bägge suppleanterna är också i tur att avgå.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ylva Johansson, Mikael Blixt, Kerima Gadzo och Ida Ekenskölden.

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

Valberedning har varit: Per-Ola Rudhem (sammankallande), Maria Hedberg, Lennart Nykvist och Lone Tøgersen, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit Mikael Blixt.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman togs bl.a. det första beslutet om att uppdatera föreningens stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2023-01-01 med 3,5%. En höjning av årsavgiften med 3% per 2024-01-01 är också 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 2023-03-30.

Från och med juli 2023 så kan medlemmar ladda sina elbilar via nya laddningspunkter. 

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1994	Stamreovering
2009-2010	Balkongreovering
2013	Utbyte lägenhetsdörrar
2014-2015	Fönster och fönsterdörrar byttes
2019	Ommålning trapphus
2023	Utemiljön inkl. lekplatser
2023	Installation av laddplatser för elbilar

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:


Årtal	Ändamål
2024	Utbyte entrédörrar
2024-2025	Fasadreovering
2024-2025	Genomgång av ventilationen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 164 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 164.

I september har det varit invigning av de uppfräschade lekplatsytorna. Trivselkommittén anordnade i december en uppskattad julresa till Liseberg. 

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	202	200	216	218	217
Skuldsättning, kr/kvm	596	655	965	993	1 196
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	651	707	1 041	1 085	1 307
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	167	157	157	147	158
Årsavgifter, kr/kvm	705	681	681	681	675
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	95	97	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	669	647	631	631	620
Nettoomsättning, tkr	6 957	6 719	6 712	6 703	6 594
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 391	1 190	1 036	1 364	854
Soliditet, %	63	60	50	48	41

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. För 2023 har det återlagts intäkten från elstödet och för 2022 har det återlagts för försäkringsärenden.

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	494 965	0	0	494 965
Underhållsfond, kr	9 437 782	200 000	600 000	10 237 782
S:a bundet eget kapital, kr	9 932 747	200 000	600 000	10 732 747
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 878 754	990 335	-600 000	3 269 089
Årets resultat, kr	1 190 335	-1 190 335	1 391 252	1 391 252
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 069 089	-200 000	791 252	4 660 341
S:a eget kapital, kr	14 001 836	0	1 391 252	15 393 088

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 600 000 kr och inget ianspråktagande har skett

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	3 869 089
Årets resultat, kr	1 391 252
Reservation till underhållsfond, kr	-600 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 660 341

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Balanseras i ny räkning, kr	4 360 341

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	6 956 782	6 719 241
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 295	158 499
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 019 077	6 877 740
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-4 225 754	-3 980 734
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-105 894
Övriga externa kostnader	Not 6	-410 414	-414 059
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-258 002	-251 653
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-793 361	-838 270
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 687 532	-5 590 609
RÖRELSERESULTAT		1 331 545	1 287 132
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		156 868	19 066
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 160	-115 863
SUMMA FINANSIELLA POSTER		59 708	-96 797
ÅRETS RESULTAT		1 391 252	1 190 335

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat		1 391 252	1 190 335
Reservering till fond för yttre underhåll		-600 000	-800 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	105 894
Överföring till balanserat resultat		791 252	496 229

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	16 404 683	16 002 771
Pågående nyanläggningar	Not 10	356 373	21 355
Summa materiella anläggningstillgångar		16 761 056	16 024 126
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 761 556	16 024 626
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 168	0
Avräkningskonto HSB		1 557 677	2 838 800
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	161 764	52 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	278 643	373 078
Summa kortfristiga fordringar		2 004 252	3 264 447
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	5 500 000	4 000 000
Summa kortfristiga placeringar		5 500 000	4 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		24 657	20 968
Bank	Not 15	5 840	2 000
Summa kassa och bank		30 497	22 968
Summa omsättningstillgångar		7 534 749	7 287 415
SUMMA TILLGÅNGAR		24 296 305	23 312 041

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	494 965	494 965
Fond för yttre underhåll	10 237 782	9 437 782
Summa bundet eget kapital	10 732 747	9 932 747
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 269 089	2 878 754
Årets resultat	1 391 252	1 190 335
Summa fritt eget kapital	4 660 341	4 069 088
Summa eget kapital	15 393 088	14 001 835
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	5 627 691
Summa långfristiga skulder		5 627 691
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		624 284
Medlemmarnas inre fond	Not 17	1 148 652
Leverantörsskulder		585 122
Aktuell skatteskuld	Not 18	42 669
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	7 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	867 058
Summa kortfristiga skulder		3 275 527
Summa skulder	8 903 218	9 310 206
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 296 305	23 312 041

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 331 545	1 287 132
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	793 361	838 270
	<u>2 124 906</u>	<u>2 125 401</u>
Erhållen ränta	156 868	19 066
Erlagd ränta	-97 160	-115 863
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 184 614</u>	<u>2 028 604</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 928	-172 290
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	217 296	-200 701
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 380 982</u>	<u>1 655 613</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 530 292	-21 355
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 530 292</u>	<u>-21 355</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-624 284	-3 251 784
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-624 284</u>	<u>-3 251 784</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	226 406	-1 617 525
Likvida medel vid årets början	6 861 768	8 479 294
Likvida medel vid årets slut	<u>7 088 174</u>	<u>6 861 768</u>
	226 406	-1 617 525

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

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: 10 - 100 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 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	66 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	6 769 164	6 540 324
Hysesintäkt lokaler	65 000	72 704
Hysesintäkt garage och bilplatser	221 380	214 300
Försäljning el	15 361	0
Avsatt till inre fond	-150 000	-150 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	21 024	22 529
Övriga primära intäkter och ersättningar	14 852	19 384
	<u>6 956 782</u>	<u>6 719 241</u>
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	158 499
Bidrag (elstöd)	62 295	0
	<u>62 295</u>	<u>158 499</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-348 340	-384 459
El	-279 981	-212 541
Uppvärmning	-1 212 862	-1 111 047
Vatten	-357 274	-326 240
Renhållning	-216 049	-215 715
TV, bredband, iptelefoni	-398 040	-398 040
Obligatoriska besiktningar	-20 263	0
Fastighetsskötsel m.m.	-1 010 629	-988 890
Försäkringar	-103 509	-90 322
Fastighetsskatt	-217 950	-217 950
Övriga driftskostnader	-60 858	-35 530
	<u>-4 225 754</u>	<u>-3 980 734</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	0	-105 894
	<u>0</u>	<u>-105 894</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 500	-15 375
Övriga förvaltningskostnader	-261 751	-241 511
Föreningsverksamhet	-10 325	-1 767
Konsulter	-6 250	-45 975
Förbrukningsinventarier	-34 424	-36 105
Medlemsavgifter HSB	-71 493	-68 673
Stämma och styrelse	-10 670	-2 295
Kundförluster m m	0	-2 358
	<u>-410 414</u>	<u>-414 059</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-64 302	-63 000
Vicevärdsarvode	-87 600	-84 425
Övriga arvoden	-36 207	-37 800
Övriga personalkostnader	-7 200	-3 950
Revisionsarvode	-5 100	-5 000
Sociala avgifter	-57 593	-56 728
Utbildning	0	-750
	<u>-258 002</u>	<u>-251 653</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-757 856	-747 430
Markanläggningar	-35 506	-90 839
	<u>-793 361</u>	<u>-838 270</u>

R

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2054

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 947 665	36 947 665
Årets investering byggnader	417 020	0
Ingående anskaffningsvärde mark	230 200	230 200
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 941 582	1 941 582
Årets investering markanläggning	778 253	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 314 720	39 119 447

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-21 587 532	-20 840 102
Årets avskrivningar byggnader	-757 856	-747 430
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 529 143	-1 438 304
Årets avskrivningar markanläggningar	-35 506	-90 839
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 910 037	-23 116 676

Utgående redovisat värde

16 404 683 16 002 771

Redovisade värden byggnader

15 019 297 15 360 133

Redovisade värden mark

230 200 230 200

Redovisade värden markanläggningar

1 155 186 412 439

Fastighetsbeteckning: Bågen 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1958	53 000 000	18 000 000	71 000 000	71 000 000
Lokaler	1958	495 000	0	495 000	495 000
		53 495 000	18 000 000	71 495 000	71 495 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning 16 866 000 16 866 000

Summa ställda säkerheter

16 866 000 16 866 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar 21 355 0

Årets investering 335 019 21 355

Utgående värde pågående nyanläggningar 356 373 21 355

Pågående nyanläggningar avser byte av entrédörrar, en reinvestering som beräknas kosta ca 3 mkr och sedan skrivs av på 40 år. Det har även påbörjats ett projekt för renovering av fasaderna.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500 500

500 500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

53 561 52 569

Mervärdesskatt

108 203 0

161 764 52 569

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	278 643	373 078
	<u>278 643</u>	<u>373 078</u>

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-04-01	5 500 000	4 000 000
			<u>5 500 000</u>	<u>4 000 000</u>

Not 15 BANK

Sparbanken Skaraborg	5 840	2 000
	<u>5 840</u>	<u>2 000</u>

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,22%	2025-03-01	2 071 975	84 284
Stadshypotek AB	1,59%	2026-03-01	4 180 000	540 000
			<u>6 251 975</u>	<u>624 284</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 5 627 691

Nästa års amortering av långfristig skuld 624 284

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 624 284

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,47%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 497 136

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 130 555

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	1 055 537	1 005 836
Avsättning	150 000	150 000
Insättning för persienner till de som har fönster från etapp 1	100 990	0
Uttag	-157 875	-100 298
	<u>1 148 652</u>	<u>1 055 537</u>

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	42 669	29 883
	<u>42 669</u>	<u>29 883</u>

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	2 385	6 045
Arbetsgivaravgifter	2 498	5 060
Övriga kortfristiga skulder	2 859	6 221
	<u>7 742</u>	<u>17 326</u>

2023-12-31

2022-12-31

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	4 800	5 420
Förutbetalda årsavgifter och hyror	568 790	571 604
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	293 468	278 731
	<u>867 058</u>	<u>855 755</u>

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Skara den 29/4 2024



Mikael Blixt



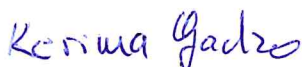
Ylva Johansson



Ove Berlin



Anders Berglund



Kerima Gadzo



Ida Ekenskölden



Mikael Nyström

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2024-05-13

Stig Gustavsson
Revisor vald av föreningsstämmanFiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bågen i Skara, org.nr. 768400-0669

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bågen i Skara 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Skara 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Anmärkning

Föreningen har under året gjort en avsättning till inre fond avseende persienner vilket inte är i enlighet med föreningens stadgar.

Skara den 13 / 5 2024



Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Stig Gustavsson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgama, 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.