



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Vargen i Grästorps

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vargen i Grästorp med säte i Grästorp org.nr. 716410-4007 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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Grästorp kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vargen 28	1984-03-12	1985

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring. 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
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 156
22	garageplatser	390
8	p-platser	0
Totalt 60 objekt		2 546

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 14 st 2 rok
- 14 st 3 rok
- 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jimmie Rydholm	Ordförande
Annika Ebenholm	Ledamot
Tove Andersson	Ledamot

[Handwritten signature and initials]

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tove Andersson (ledamöter). Jimmie Rydholm för posten som ordförande, då denna väljs på ett år.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Arne Johansson, Tove Andersson och Jimmie Rydholm.

Revisorer har varit: Kevin Johansson med Elon Svantesson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19. På stämman deltog 13 medlemmar varav 13 röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls den 2023-10-17. På stämman deltog 11 medlemmar varav 11 röstberättigade. På extra föreningsstämman beslutades enhälligt att anta HSB Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Årsavgiften höjdes 1,5% per 2023-01-01. I samband med budgetarbetet för 2024 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 3,5% per 2024-01-01.

Arne Johansson avgick som ledamot 2024-02-13.

Underhållsplanering

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 2023-09-01.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. SFS 1991:1273 utfördes år 2021

Brandskyddet i bostadshusen har uppgraderas under år 2022, och är godkänt enligt gällande regler.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Tak
2022	Dörrar förråd, samt grindar
2019	Garageportar
2012	Tillbyggnad kvartersgård
2012	Panelbyte, utvändigt målning

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

Årtal	Ändamål
2025	Målning fastigheten
2027	Byte fönster

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

HSB Norra Götaland avseende administrativ förvaltning och underhållsplan
Grästorps energi avseende fastighetsel
Telia avseende TV
Grästorps Energi avseende fjärrvärme

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 3 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34, varav 33 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland. Medlemmar som gemensamt innehar bostadsrätt har en gemensam röst vid föreningstämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	236	237	445	434	411
Skuldsättning, kr/kvm	2 703	3 298	2 926	3 004	3 086
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 192	3 298	2 926	3 004	3 086
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	163	173	168	155	156
Årsavgifter, kr/kvm	864	851	842	810	786
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	762	884	874	842	812
Nettoomsättning, tkr	1 933	1 906	1 885	1 815	1 750
Resultat efter finansiella poster, tkr	233	8	691	519	153
Soliditet, %	48	47	50	46	43

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, garageyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta, garageyta 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, garageyta 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, garageyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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	589 994	0	0	589 994
Underhållsfond, kr	4 508 436	0	231 447	4 739 883
S:a bundet eget kapital, kr	5 098 430	0	231 447	5 329 877
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 446 552	7 875	-231 447	1 222 980
Årets resultat, kr	7 875	-7 875	232 640	232 640
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 454 427	0	1 193	1 455 620
S:a eget kapital, kr	6 552 857	0	232 640	6 785 497

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 252 000 kr samt ianspråktagande skett med 20 553 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	1 454 427
Årets resultat, kr	232 640
Reservation till underhållsfond, kr	-252 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	20 553
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 455 620

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 455 620

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	1 932 646	1 906 391
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 367	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 940 013	1 906 391
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-739 938	-941 311
Underhåll enligt plan	Not 5	-20 553	-155 552
Övriga externa kostnader	Not 6	-129 501	-129 145
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-179 440	-172 250
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-348 510	-347 713
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 417 942	-1 745 970
RÖRELSERESULTAT		522 072	160 421
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		44 761	4 960
Räntekostnader och liknande resultatposter		-334 192	-157 506
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-289 431	-152 546
ÅRETS RESULTAT		232 640	7 875

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat		232 640	7 875
Reservering till fond för yttre underhåll		-252 000	-519 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		20 553	155 552
Överföring till balanserat resultat		1 193	-355 573

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	10 901 893	11 249 606
Inventarier och installationer	Not 10	15 141	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>10 917 034</u>	<u>11 249 606</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 917 534</u>	<u>11 250 106</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		829 678	1 247 941
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	16 537	10 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	59 313	51 006
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>905 528</u>	<u>1 309 745</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 200 000	1 500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 200 000</u>	<u>1 500 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 105 528</u>	<u>2 809 745</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 023 063</u>	<u>14 059 852</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	589 994	589 994
Fond för yttre underhåll	4 739 883	4 508 436
Summa bundet eget kapital	5 329 877	5 098 430
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 222 980	1 446 552
Årets resultat	232 640	7 875
Summa fritt eget kapital	1 455 620	1 454 427
Summa eget kapital	6 785 497	6 552 858
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 875 000	925 000
Summa långfristiga skulder	875 000	925 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	6 007 707	6 185 157
Medlemmarnas inre fond	Not 16 1 628	3 162
Leverantörsskulder	124 671	184 675
Aktuell skatteskuld	Not 17 3 204	3 204
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 24 223	15 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 201 131	189 889
Summa kortfristiga skulder	6 362 565	6 581 994
Summa skulder	7 237 565	7 506 994
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 023 063	14 059 852

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	522 072	160 421
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	348 510	347 713
	<u>870 581</u>	<u>508 134</u>
Erhållen ränta	44 761	4 960
Erlagd ränta	-334 192	-157 506
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>581 150</u>	<u>355 588</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 046	-5 478
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-41 979	111 544
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>525 125</u>	<u>461 654</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-3 802 323
Investeringar i maskiner/inventarier	-15 938	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-15 938</u>	<u>-3 802 323</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-227 450	801 932
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-227 450</u>	<u>801 932</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	281 737	-2 538 737
Likvida medel vid årets början	2 747 941	5 286 678
Likvida medel vid årets slut	<u>3 029 678</u>	<u>2 747 941</u>
	281 737	-2 538 737

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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	9 374 119 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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	1 861 680	1 834 224
Hysesintäkt garage och bilplatser	62 600	68 850
Övriga primära intäkter och ersättningar	8 366	3 317
	<u>1 932 646</u>	<u>1 906 391</u>
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	7 367	0
	<u>7 367</u>	<u>0</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-151 392	-405 797
El	-43 058	-45 042
Uppvärmning	-269 748	-227 772
Vatten	-103 448	-99 737
Renhållning	-35 698	-34 224
TV, bredband, iptelefoni	-22 144	-22 144
Serviceavtal	-594	-556
Förvaltningskostnader	-21 760	-16 470
Försäkringar	-43 470	-38 337
Fastighetsskatt	-41 583	-41 583
Övriga driftskostnader	-7 043	-9 650
	<u>-739 938</u>	<u>-941 311</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll dörrar, fasad, foder mm	0	-99 114
Underhåll ventilation/takfläktar	-20 553	-56 438
	<u>-20 553</u>	<u>-155 552</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-14 175	-15 075
Övriga förvaltningskostnader	-80 972	-81 206
Föreningsverksamhet	-1 059	-7 106
Kontorsutrustning och -material	-319	0
Förbrukningsinventarier	-10 497	-7 106
Medlemsavgifter HSB	-17 618	-16 923
Stämma och styrelse	-4 862	-1 729
	<u>-129 501</u>	<u>-129 145</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-96 100	-81 200
Vicevärdsarvode	-50 400	-65 100
Övriga arvoden	-3 000	-450
Övriga personalkostnader	0	-424
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-27 940	-23 075
	<u>-179 440</u>	<u>-172 250</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-347 713	-347 713
Installationer och inventarier	-797	0
	<u>-348 510</u>	<u>-347 713</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2105	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 303 742	13 716 043
Omklassificering	0	3 860 625
Årets investering byggnader	0	-272 926
Ingående anskaffningsvärde mark	411 712	411 712
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 715 454	17 715 454
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-6 465 848	-6 391 061
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	272 926
Årets avskrivningar byggnader	-347 713	-347 713
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 813 561	-6 465 848
Utgående redovisat värde	10 901 893	11 249 606
Redovisade värden byggnader	10 490 181	10 837 894
Redovisade värden mark	411 712	411 712

Fastighetsbeteckning: Vargen 28

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1984	11 600 000	2 261 000	13 861 000	13 861 000
		11 600 000	2 261 000	13 861 000	13 861 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 326 000	13 326 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	13 326 000	13 326 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Årets investeringar	15 938	0
Utgående anskaffningsvärden	15 938	0
Årets avskrivningar	-797	0
Utgående avskrivningar	-797	0
Utgående redovisat värde	15 141	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	16 537	10 798
	16 537	10 798

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 313	51 006
	<u>59 313</u>	<u>51 006</u>

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	3,60%	2024-01-01	2 200 000	1 500 000
			<u>2 200 000</u>	<u>1 500 000</u>

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	2024-01-11	5,76%	2024-10-11	1 723 632	60 000
SBAB	2024-01-11	5,76%	2024-10-11	2 484 075	62 203
SBAB	2024-01-11	5,76%	2024-10-11	1 750 000	60 000
Åse och Viste härads Sparbank		4,57%	2026-03-30	925 000	50 000
				<u>6 882 707</u>	<u>232 203</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 875 000Nästa års amortering av långfristig skuld 50 000Lån som ska konverteras inom ett år 5 957 707Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 6 007 707Genomsnittsräntan vid årets utgång 5,60%Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 928 812Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 721 692Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej**Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	3 162	5 448
Uttag	-1 534	-2 286
	<u>1 628</u>	<u>3 162</u>

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD



Årets beräknade skatteskuld	3 204	3 204
	<u>3 204</u>	<u>3 204</u>

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER


Personalens källskatt	13 215	9 645
Arbetsgivaravgifter	11 008	6 262
	<u>24 223</u>	<u>15 907</u>

	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	21 924	17 717
Förutbetalda årsavgifter och hyror	161 665	156 048
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 542	16 124
	<u>201 131</u>	<u>189 889</u>

Grästorps 2024-05-16


Jimmie Rydholm
Tove Andersson
Annika Ebenholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-22


Elon Svantesson
Revisor vald av föreningsstämman
Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbundet

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Bostadsrättsförening Vargen i Grästorps, org.nr. 716410-4007

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Bostadsrättsförening Vargen i Grästorps för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 HSBs Bostadsrättsförening Vargen i Grästorp 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 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 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 revisionsssed 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 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 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.

Grästorp 22 / 5 2024


Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Elon Svantesson
Av föreningen vald revisor