

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Sjöglimt i Sjötorp

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Sjöglint i Sjötorp med säte i Mariestad org.nr. 716410-4122 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mariestad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sjötorp 2:300	1986-03-10	1985

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
8	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	604
5	garageplatser	0
Totalt 13 objekt		604

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 2 st 3 rok.
Under 2018 inredde två bostadsrättshavare sina vindar om 35 kvm styck.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hilde Sveen	Ordförande	2019-04-16	
Susanne Ekbo	Ledamot	2021-04-26	
Jacques Botha	Ledamot	2021-04-26	2023-04-04
Felicia Hjoberg	Ledamot	2023-04-04	
Petra Svensson	Suppleant	2022-04-20	
Britt Johansen	Suppleant	2021-04-26	2023-04-04
Ramona Zakrisson	HSB-Ledamot	2019-04-16	

h

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Felicia Hjoberg, Petra Svensson och Ramona Zakrisson.

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hilde Sveen, Susanne Ekbo och Felicia Hjoberg.

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

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-04. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar, varav en via fullmakt.

Extra föreningsstämmor hölls 2024-09-14 och 2024-10-26. På stämmorna deltog 9 röstberättigade medlemmar, varav två via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2023-06-15.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av värmepump i 8 C. Proa Kyl- och Värmepumpsteknik AB. Kostnad: kr 33 113,- inkl moms.
- Besiktning. Fukt och mögel i nr 8E. Torkteknik i väst AB. Kostnad: kr 5 994,- inkl moms.
- Takbehandling. 4 års- kontroll och behandling. LA Takvård. Kostnad: kr 38 760,- inkl moms.
- Byte + flytt av vattenmätare i nr 8A. Snickare Petterson. Kostnad: kr 12 385,- inkl moms.
- Radonmätning i nr 8. Radonova laboratories. Kostnad: kr 747,50 inkl moms.
- Service på ventilationsanläggning. Jikå Luftbehandling AB. Kostnad: kr 11 340,- inkl moms.

Kommande underhåll

- Föreningen planerar under 2024 fönsterbyte till en kostnad utav 455 000 kr för vilket föreningen erhållit lånelöfte om 200 000 kr för.
- Ett nytt staket ska sättas upp utmot Sjöfallsvägen vilket planeras vara färdigställt till våren 2024 och utförs utav Snickare Pettersson AB.
- Radonmätning 2024.

Underhållsplansansvarig har varit Hilde Sveen.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland, avseende administrativ förvaltning
- Fastbit, avseende kabel-TV med tillgång till bredband

bc

- VänerEnergi AB, avseende elhandel
- Söderberg & Partners, avseende försäkringar hos Länsförsäkringar
- Jikå Luftbehandling AB, avseende årligt underhåll av ventilationsanläggning
- Snickare Pettersson AB, avseende snöröjning.

Föreningen har även ett avtal gällande årligt underhåll samt filterbyte av ventilationsanläggningen med Jikå Luftbehandling AB. Filterbytet är den enskilde bostadsrättsinnehavarens ansvar. Byte av filter i fläkt sker automatiskt en gång per år och debiteras med kr 480,- per bostad och då i samband med januari månads avgiftsdebitering.

Övrigt

- Föreningen har bytt snöröjare under året. Den nya firman heter Snickare Pettersson AB. Maskinparken hos den tidigare aktören var för stor och påförde skador på bland annat postlådor och gräsmatta.
- Ett mindre elstöd har erhållits
- Nya stadgar har antagits

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 11 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 11.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	344	305	384	407	344
Skuldsättning, kr/kvm	3 074	3 272	3 471	3 670	3 898
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 074	3 272	3 471	3 670	3 898
Räntekänslighet, %	4	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	55	54	48	45	35
Årsavgifter, kr/kvm	740	719	684	664	642
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	92	92	91
Totala intäkter, kr/kvm	773	755	740	723	705
Nettoomsättning, tkr	467	456	447	437	426
Resultat efter finansiella poster, tkr	71	-7	157	103	63
Soliditet, %	30	27	27	22	20

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 för 2023 ett positivt resultat men har en ansamlad förlust på 140tkr. Historiskt sett har årsavgifterna varit låga i förhållande till föreningens underhållsbehov. Detta kommer medföra framtida avgiftshöjningar i takt med kommande projekt och underhåll.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	179 997	0	0	179 997
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	686 551	0	126 127	812 678
S:a bundet eget kapital, kr	866 548	0	126 127	992 675
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-77 458	-6 852	-126 127	-210 437
Årets resultat, kr	-6 852	6 852	70 719	70 719
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-84 310	0	-55 408	-139 718
S:a eget kapital, kr	782 238	0	70 719	852 957

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 198 000 kr samt ianspråktagande skett med 71 873 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	-84 310
Årets resultat, kr	70 719
Reservation till underhållsfond, kr	-198 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	71 873
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-139 718

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-139 718

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	70 719 kr
Avsättning till underhållsfond	-198 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>71 873 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-126 127 kr
Resultat efter fondförändring	-55 408 kr

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter [i](#)

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	466 671	455 787
Övriga rörelseintäkter	Not 3	344	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		467 015	455 787
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-196 058	-287 095
Övriga externa kostnader	Not 5	-56 944	-51 819
Personalkostnader	Not 6	-22 473	-17 018
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-65 060	-76 158
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-340 534	-432 090
RÖRELSERESULTAT		126 481	23 696
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 223	701
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 985	-31 249
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-55 762	-30 548
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		70 719	-6 852
ÅRETS RESULTAT		70 719	-6 852

JK

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	2 278 994	2 344 054
Inventarier och installationer	Not 9	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 278 994</u>	<u>2 344 054</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 279 494</u>	<u>2 344 554</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 11	412 746	453 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	12 319	11 088
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>425 065</u>	<u>464 154</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	100 000	100 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
Kassa och bank	Not 14	2 000	2 000
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>527 065</u>	<u>566 154</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>2 806 559</u>	<u>2 910 708</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	179 997	179 997
Fond för yttre underhåll	812 678	686 551
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>992 675</u>	<u>866 548</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-210 437	-77 458
Årets resultat	70 719	-6 852
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-139 718</u>	<u>-84 310</u>
Summa eget kapital	<u>852 957</u>	<u>782 238</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 1 736 462	717 864
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>1 736 462</u>	<u>717 864</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	120 000	1 258 598
Leverantörsskulder	48 412	87 617
Skatteskulder	5 323	11 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 43 405	52 402
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>217 140</u>	<u>1 410 606</u>
Summa skulder	<u>1 953 602</u>	<u>2 128 470</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>2 806 559</u>	<u>2 910 708</u>



KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	126 481	23 696
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	65 060	76 158
	<u>191 541</u>	<u>99 854</u>
Erhållen ränta	3 223	701
Erlagd ränta	-58 985	-31 249
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>135 779</u>	<u>69 306</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	419	-536
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	65 132	77 334
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>201 330</u>	<u>146 104</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-240 000	-120 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-240 000</u>	<u>-120 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-38 670	26 104
Likvida medel vid årets början	554 276	528 171
Likvida medel vid årets slut	<u>515 606</u>	<u>554 276</u>
	-38 670	26 104

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

da

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	15 år

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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	2 533 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	434 184	421 560
Hysesintäkt garage och bilplatser	18 000	16 200
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	12 960	12 960
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 527	5 067
	<u>466 671</u>	<u>455 787</u>
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	344	0
	<u>344</u>	<u>0</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-26 627	-77 092
El	-5 788	-6 040
Vatten	-27 406	-26 814
Renhållning	-12 760	-12 440
TV, bredband, iptelefoni	-12 480	-12 480
Serviceavtal	-3 184	-3 050
Förvaltningskostnader	-4 920	-4 428
Försäkringar	-10 835	-9 455
Fastighetsskatt	-18 150	-18 150
Periodiskt underhåll	-71 873	-115 054
Övriga driftskostnader	-2 035	-2 091
	<u>-196 058</u>	<u>-287 095</u>
Specifikation till periodiskt underhåll		
Takbehandling	-38 760	0
Byte utav värmepump	-33 113	-18 125
Byte utav radiatorer	0	-75 792
Byte utav varmvattenberedare	0	-21 137
	<u>-71 873</u>	<u>-115 054</u>
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 000	-9 360
Övriga förvaltningskostnader	-34 046	-32 429
Föreningsverksamhet	-270	-442
Kontorsutrustning och -material	-3 305	-1 623
Förbrukningsinventarier	-250	0
Medlemsavgifter HSB	-8 136	-7 815
Stämma och styrelse	-937	-150
	<u>-56 944</u>	<u>-51 819</u>
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Arvode till styrelsen	-18 000	-13 500
Revisionsarvode	-1 000	-1 000
Sociala avgifter	-3 473	-2 518
	<u>-22 473</u>	<u>-17 018</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-65 060	-65 060
Installationer och inventarier	0	-11 098
	<u>-65 060</u>	<u>-76 158</u>

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 8 BYGGNADER OCH MARK					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 647 748	3 647 748			
Ingående anskaffningsvärde mark	392 252	392 252			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 040 000	4 040 000			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-1 695 946	-1 630 885			
Årets avskrivningar byggnader	-65 060	-65 060			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 761 006	-1 695 946			
Utgående redovisat värde	2 278 994	2 344 054			
Redovisade värden byggnader	1 886 742	1 951 802			
Redovisade värden mark	392 252	392 252			
Fastighetsbeteckning: Sjötorp 2:300					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1985	1 676 000	744 000	2 420 000	2 420 000
		1 676 000	744 000	2 420 000	2 420 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				3 870 000	3 870 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				3 870 000	3 870 000
Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER					
Ingående anskaffningsvärden	166 400	166 400			
Årets investeringar	0	0			
Årets försäljning, utrantering	0	0			
Utgående anskaffningsvärden	166 400	166 400			
Ingående avskrivningar	-166 400	-155 302			
Årets avskrivningar	0	-11 098			
Årets försäljning, utrantering	0	0			
Utgående avskrivningar	-166 400	-166 400			
Utgående redovisat värde	0	0			




Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2023-12-31	2022-12-31		
Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
Medlemsandel HSB	500	500		
	500	500		
Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR				
Avräkning HSB	413 606	452 276		
Skattekonto	-860	790		
	412 746	453 066		
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 319	11 088		
	12 319	11 088		
Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-04-01		
	100 000	100 000		
	100 000	100 000		
Not 14 KASSA OCH BANK				
Kassa	2 000	2 000		
	2 000	2 000		
Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Låneinstitut				
Stadshypotek AB	1,72%	2025-03-30	717 864	40 000
Stadshypotek AB	4,79%	2026-03-30	1 138 598	80 000
			1 856 462	120 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 736 462
Nästa års amortering av långfristig skuld				120 000
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				120 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,26%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				480 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				1 256 462
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej





	2023-12-31	2022-12-31
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Förutbetalda årsavgifter och hyror	32 905	42 542
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 500	9 860
	<u>43 405</u>	<u>52 402</u>

Mariestad den 2024 - 02-19


Hilde Sveen
Susanne Ekbo
Felicia Hjoberg
Ramona Zakrisson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024 - 03-08


Ulrika Wallin
Revisor vald av föreningsstämman
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund**Fiola Rexhepi**

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjöglint i Sjötorp, org.nr. 716410-4122

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjöglint i Sjötorp 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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, förfälskning, 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 Sjöglimt i Sjötorp 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 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.

Göteborg den 8 / 3 2024

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulrika Wallin
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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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 står något i årsredovisningen.