



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Regulus i Tibro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Regulus i Tibro med säte i Tibro org.nr. 766600-0661 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Tibro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Regulus 1	1957-12-17	

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
1	lokaler (hyresrätt)	0
31	garageplatser	0
29	p-platser	0
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 363
Totalt 100 objekt		2 363

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 17 st 2 rok, 13 st 3 rok, 3 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars-Erik Molin	Ordförande
Bego Huskic	Ledamot
Ingemar Nilsson	Ledamot
Lars Nilsson	Ledamot
Ewa Ivarsson	Ledamot
Mats Jansson	Ledamot
Stig Jansson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Nilsson, Ewa Ivarsson av ledamöterna och Stig Jansson av suppleanterna.

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stig Jansson, Lars-Erik Molin, Ewa Ivarsson och Anna Friberg (HSB NG).

Vicevärd har Stig Jansson varit.

Revisorer har varit: Lena Linder med Per-Olof Qvick som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen med Lars-Erik Molin (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 15 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +1% 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 2023-03-22.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

- Bytt ut kodlåsenheter
- Bytt ut torktumlare
- Bytt ut armaturer till led
- Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes och trasiga kökskåpor byttes ut.
- Utemiljön sågs över och häckar byttes ut.

Under 2024 planeras att installera en ny ventilationsfläkt som sköter utsug i halva huset. Byta ut ytterligare utematurer till led. Se över väggarna i soprum och eventuellt måla om.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 varav 44 innehar bostadsrätt. Under året har det tillkommit 4 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47 varav 46 innehar en bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	198	313	315	297	302
Skuldsättning, kr/kvm	1 647	1 685	1 723	2 131	2 245
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 647	1 685	1 723	2 131	2 245
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	204	193	196	184	187
Årsavgifter, kr/kvm	830	813	813	813	813
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	93	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	894	874	872	872	867
Nettoomsättning, tkr	2 114	2 065	2 061	2 061	2 049
Resultat efter finansiella poster, tkr	-28	213	243	433	-28
Soliditet, %	46	46	44	37	33

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

Under 2023 går föreningen med en mindre förlust, vilket huvudsakligen beror på ett större projekt i utemiljö. Föreningen har en god likviditet och möter de ökade kostnaderna med höjningar av årsavgiften som baseras på föreningens budget.

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	110 595	0	0	110 595
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 043 253	0	-41 013	2 002 240
S:a bundet eget kapital, kr	2 153 848	0	-41 013	2 112 835
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 340 226	213 271	41 013	1 594 510
Årets resultat, kr	213 271	-213 271	-27 683	-27 683
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 553 497	0	13 330	1 566 827
S:a eget kapital, kr	3 707 345	0	-27 683	3 679 662

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 220 000 kr samt ianspråktagande skett med 261 013 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	1 553 497
Årets resultat, kr	-27 683
Reservation till underhållsfond, kr	-220 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	261 013
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 566 827

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 566 827

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	2 113 582	2 065 320
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 113 582	2 065 320
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 275 035	-938 513
Underhåll enligt plan	Not 4	-261 013	-291 468
Övriga externa kostnader	Not 5	-167 315	-157 325
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-175 608	-166 026
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-234 194	-234 194
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 113 165	-1 787 526
RÖRELSERESULTAT		417	277 794
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		37 448	3 234
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 549	-67 757
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-28 101	-64 523
ÅRETS RESULTAT		-27 683	213 271

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat		-27 683	213 271
Reservering till fond för yttre underhåll		-220 000	-193 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		261 013	291 468
Överföring till balanserat resultat		13 330	311 739

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	6 052 078	6 286 272
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 052 078</u>	<u>6 286 272</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 052 578</u>	<u>6 286 772</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		289 935	632 881
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	24 827	24 383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	120 589	101 305
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>435 351</u>	<u>758 569</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 450 000	1 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 450 000</u>	<u>1 000 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 885 351</u>	<u>1 758 569</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 937 929</u>	<u>8 045 341</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		110 595	110 595
Fond för yttre underhåll		2 002 240	2 043 253
Summa bundet eget kapital		2 112 835	2 153 848
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 594 510	1 340 226
Årets resultat		-27 683	213 271
Summa fritt eget kapital		1 566 826	1 553 497
Summa eget kapital		3 679 661	3 707 345
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 802 500	3 892 500
Summa långfristiga skulder		3 802 500	3 892 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		90 000	90 000
Medlemmarnas inre fond	Not 14	32 031	32 031
Leverantörsskulder		132 817	120 511
Aktuell skatteskuld	Not 15	4 717	5 005
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	3 778	7 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	192 425	190 501
Summa kortfristiga skulder		455 768	445 496
Summa skulder		4 258 268	4 337 996
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 937 929	8 045 341

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	417	277 794
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	234 194	234 194
	<u>234 611</u>	<u>511 988</u>
Erhållen ränta	37 448	3 234
Erlagd ränta	-65 549	-67 757
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>206 511</u>	<u>447 464</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 728	183
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	10 272	-91 009
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	197 054	356 638
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-90 000	-90 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-90 000	-90 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	107 054	266 638
Likvida medel vid årets början	1 632 881	1 366 242
Likvida medel vid årets slut	<u>1 739 935</u>	<u>1 632 881</u>
	107 054	266 638

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: 0 - 80 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	3 095 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	1 961 484	1 923 024
Hysesintäkt garage och bilplatser	141 132	138 890
Övriga primära intäkter och ersättningar	10 966	3 406
	2 113 582	2 065 320
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-70 972	-16 107
El	-42 940	-43 270
Uppvärmning	-275 720	-272 493
Vatten	-162 592	-139 364
Renhållning	-36 251	-35 612
Bevakningskostnader	-7 449	-9 899
TV, bredband, iptelefoni	-102 492	-102 492
Förvaltningskostnader	-438 567	-228 689
Försäkringar	-27 436	-23 941
Fastighetsskatt	-57 464	-57 464
Övriga driftskostnader	-53 152	-9 182
	-1 275 035	-938 513
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-261 013	-291 468
	-261 013	-291 468
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 500	-10 700
Övriga förvaltningskostnader	-130 608	-124 411
Kontorsutrustning och -material	-1 674	-103
Medlemsavgifter HSB	-21 497	-20 649
Stämma och styrelse	-2 036	-1 462
	-167 315	-157 325
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året		
Arvode till styrelsen	-31 350	-30 548
Löner för anställda	-52 368	-48 528
Vicevärdsarvode	-55 800	-51 600
Övriga arvoden	-10 200	-10 800
Övriga personalkostnader	-2 828	-2 183
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-21 063	-20 367
	-175 608	-166 026
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-234 194	-234 194
	-234 194	-234 194

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2060

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 15 412 084 15 412 084

Ingående anskaffningsvärde mark 120 000 120 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 15 532 084 15 532 084**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -9 245 812 -9 011 618

Årets avskrivningar byggnader -234 194 -234 194

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -9 480 006 -9 245 812**Utgående redovisat värde****6 052 078 6 286 272**

Redovisade värden byggnader

5 932 078 6 166 272

Redovisade värden mark

120 000 120 000

Fastighetsbeteckning: Regulus 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1981	14 200 000	3 248 000	17 448 000	17 448 000
Lokaler		304 000	208 000	512 000	512 000
		14 504 000	3 456 000	17 960 000	17 960 000

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

Fastighetsinteckning 13 362 500 13 362 500

varav i eget förvar 0 0

Summa ställda säkerheter 13 362 500 13 362 500**Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500 500

500 500**Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

24 827 24 383

24 827 24 383**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

120 589 101 305

120 589 101 305**Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-01-12	600 000	400 000
Placering HSB 6 mån	3,20%	2024-01-12	700 000	600 000
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-03-11	150 000	0
			1 450 000	1 000 000

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,66%	2027-03-01	3 892 500	90 000
			3 892 500	90 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 802 500
Nästa års amortering av långfristig skuld				90 000
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				90 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,66%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				360 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				3 442 500
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	32 031	32 031
	32 031	32 031

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	4 717	5 005
	4 717	5 005

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	2 880	2 685
Arbetsgivaravgifter	898	837
Övriga kortfristiga skulder	0	3 927
	3 778	7 449

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen semesterskuld	8 568	7 925
Upplupna sociala avgifter	1 635	1 570
Förutbetalda årsavgifter och hyror	169 435	168 837
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 787	12 169
	192 425	190 501

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Bego Huskic

Lars-Erik Molin

Ewa Ivarsson

Ingemar Nilsson

Mats Jansson

Lars Nilsson

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

Lena Linder

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Regulus i Tibro, org.nr. 766600-0661

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Regulus i Tibro 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Bostadsrättsförening Regulus i Tibro 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Tibro

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Linder
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

LARS-ERIK MOLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 18:01:02



INGEMAR NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 18:01:14



BEGO HUSKIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 09:44:56



MATS JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 19:01:40



EWA IVARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 17:56:48



LARS NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 17:59:14



LENA LINDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 08:04:57



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 18:15:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

LENA LINDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 08:03:34



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 18:17:40



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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