



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Tjädern i Vara

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tjädern i Vara med säte i Vara kommun org.nr. 768400-0792 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vara kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tjädern 11	1957-06-11	1962

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
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1868
1	lokal (upplåten med bostadsrätt)	233
1	lokal (hyresrätt)*	48
13	p-platser	0
Totalt 42 objekt		2149

*Lokalen är en bostadsrättslokal i egen ägo som idag är uthyrd.
Utöver ovan objekt finns även en lokal om 29 kvm som nyttjas som föreningslokal.

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 2 rok, 7 st
- 3 rok, 17 st
- 4 rok, 3 st

Föreningens fastighet är belägen i Vara på Sveagatan 2 A-C.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Patrik Karlsson	Ordförande
Sara Bernestål	Ledamot
Maria Fredriksson	Ledamot
Marita Jakobsson	Ledamot
Veronica Enström	Ledamot
Daniel Johansson	Ledamot
Mikael Blixt	Ledamot, utsedd av HSB

Samtliga står i tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Veronica Enström, Marita Jakobsson, Daniel Johansson och Patrik Karlsson.

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

Patrik Karlsson har varit vicevärd under det gångna året.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. Stämman beslutade att i en första läsning anta nya stadgar (Normalstadgar 2023 för HSB bostadsrättsförening med anpassning). För beslut om ändring av stadgarna krävs att beslut fattas med viss majoritet på två på varandra följande stämmor, och de nya stadgarna blir gällande först när de registrerats hos Bolagsverket.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 6 % fr.o.m. 2023-01-01. I samband med budgetarbetet för 2024 beslutade styrelsen om en höjning av årsavgiften med 8 % fr.o.m. 2024-01-01.

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 2023-08-29.

Under året har följande åtgärder utförts:

- Byte av två takfönster
- Byte av en takfläktmotor
- Byte av ventilationsanläggning för butik
- Nya dörrstängare till entréportar
- Ny fjärrvärmecentral

Tidigare utfört underhåll i föreningen (i urval):

Årtal	Ändamål
1998	Stamombyggnad
2014	Fasadrenovering
2020	Nytt plåttak på A-huset
2021	Relining av stammar

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

Årtal	Ändamål
2024	Reparationer för att uppnå godkänd radonmätning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 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 föreningsstämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	101	138	182	197	198
Skuldsättning, kr/kvm	1 082	1 132	1 168	1 203	1 239
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 122	1 158	1 195	1 231	1 267
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	183	168	158	147	157
Årsavgifter, kr/kvm	641	607	577	577	577
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	633	599	595	595	594
Nettoomsättning, tkr	1 360	1 287	1 279	1 278	1 276
Resultat efter finansiella poster, tkr	-351	35	238	212	322
Soliditet, %	59	60	60	58	56

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Med anledning av ny normgivning har tidigare år reviderats för bättre jämförbarhet mellan åren.

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 med intäkter). 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 (exkl. lokal i egen ägo). Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Obligatorisk avgift för tv/bredband tillkom 2022.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret (egen BR-lokal exkluderad).

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

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

Föreningens resultatunderskott beror i huvudsak på att årets bokförda underhållskostnader överstiger den genomsnittliga årskostnad för underhåll som föreningens underhållsplan visar. Därtill har reparationer och räntor blivit högre än budgeterat. Resultatet påverkas även av avskrivningarna som inte har någon påverkan på kassaflödet.

För att möta de kostnadsökningar som är bestående valde styrelsen att höja årsavgiften vid årsskiftet, och man arbetar aktivt med att säkerställa ett positivt kassaflöde och en långsiktigt god ekonomi för föreningen.

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	140 714	0	0	140 714
Underhållsfond, kr	3 182 856	0	-215 281	2 967 575
S:a bundet eget kapital, kr	3 323 570	0	-215 281	3 108 289
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	994 692	34 799	215 281	1 244 772
Årets resultat, kr	34 799	-34 799	-351 183	-351 183
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 029 491	0	-135 902	893 589
S:a eget kapital, kr	4 353 061	0	-351 183	4 001 878

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 415 281 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	1 029 491
Årets resultat, kr	-351 183
Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	415 281
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	893 589

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	893 589
------------------------------------	----------------

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	1 360 344	1 286 928
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 360 344	1 286 928
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-795 696	-704 736
Underhåll enligt plan	Not 4	-415 281	-112 688
Övriga externa kostnader	Not 5	-130 659	-131 521
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-103 561	-100 718
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-153 309	-149 948
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 598 506	-1 199 611
RÖRELSERESULTAT		-238 163	87 317
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7 088	1 547
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 109	-54 065
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-113 021	-52 518
ÅRETS RESULTAT		-351 183	34 799

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	-351 183	34 799
Reservering till fond för yttre underhåll	-200 000	-85 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	415 281	112 688
Överföring till balanserat resultat	-135 902	62 487

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	6 325 138	5 974 330
Summa materiella anläggningstillgångar		6 325 138	5 974 330
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 325 638	5 974 830
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		371 757	924 512
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	22 218	21 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	36 599	35 465
Summa kortfristiga fordringar		430 574	981 750
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	300 000
Summa kortfristiga placeringar		0	300 000
Summa omsättningstillgångar		430 574	1 281 750
SUMMA TILLGÅNGAR		6 756 212	7 256 580

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		140 714	140 714
Fond för yttre underhåll		2 967 575	3 182 856
Summa bundet eget kapital		3 108 289	3 323 570
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 244 772	994 692
Årets resultat		-351 183	34 799
Summa fritt eget kapital		893 589	1 029 491
Summa eget kapital		4 001 878	4 353 061
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 356 876	2 433 310
Medlemmarnas inre fond	Not 14	180 219	186 806
Leverantörsskulder		57 741	4 490
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	2 220	2 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	157 279	276 744
Summa kortfristiga skulder		2 754 334	2 903 519
Summa skulder		2 754 334	2 903 519
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 756 212	7 256 580

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-238 163	87 317
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	153 309	149 948
	-84 853	237 265
Erhållen ränta	7 088	1 547
Erlagd ränta	-120 109	-54 065
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-197 874	184 747
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 579	-960
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-72 750	105 902
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-272 203	289 689
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-504 118	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-504 118	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-76 434	-76 436
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-76 434	-76 436
ÅRETS KASSAFLÖDE	-852 755	213 253
Likvida medel vid årets början	1 224 512	1 011 259
Likvida medel vid årets slut	371 757	1 224 512
	-852 755	213 253

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB 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 BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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: 15 - 100 år
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan/budget. 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.

Beskattnings

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 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	1 104 840	1 042 284
Årsavgifter lokaler	208 584	196 776
Årsavgiftsbortfall lokaler	-28 068	-25 956
Hysesintäkt lokaler	33 084	29 832
Hysesintäkt garage och bilplatser	12 400	12 432
Årsavgift TV/bredband	62 208	62 208
Avsatt till inre fond	-39 996	-39 996
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 973	6 448
Övriga intäkter och ersättningar	2 319	2 900
	1 360 344	1 286 928
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-109 121	-27 263
El	-70 416	-53 356
Uppvärmning	-223 866	-202 908
Vatten	-104 699	-104 683
Renhållning	-48 030	-52 746
TV, bredband	-62 404	-62 404
Obligatoriska besiktningar	0	-55 634
Förvaltningskostnader	-96 827	-66 938
Försäkringar	-29 573	-32 164
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-44 354	-44 354
Övriga driftskostnader	-6 406	-2 286
	-795 696	-704 736
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll VVS-installationer	-158 113	0
Underhåll fönster	-257 168	0
Underhåll tak	0	-112 688
	-415 281	-112 688
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 000	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-94 490	-89 919
Föreningsverksamhet	0	-608
Kontorsutrustning och -material	-2 393	-1 285
Konsulter	-4 769	-12 125
Medlemsavgifter HSB	-17 187	-16 509
Stämma och styrelse	-820	-700
	-130 659	-131 521
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Arvode till styrelsen	-30 975	-29 940
Vicevärdsarvode	-40 547	-39 198
Övriga arvoden	-4 655	-4 780
Övriga personalkostnader	-2 400	-2 400
Revisionsarvode	-1 025	-1 025
Sociala avgifter	-23 960	-23 375
	-103 561	-100 718
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-153 309	-149 948
	-153 309	-149 948

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**2023-12-31** **2022-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2081

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

8 920 567

8 920 567

Årets investering byggnader

504 118

0

Ingående anskaffningsvärde mark

91 290

91 290

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**9 515 975****9 011 857****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-3 037 527

-2 887 579

Årets avskrivningar byggnader

-153 309

-149 948

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-3 190 837****-3 037 527****Utgående redovisat värde****6 325 138****5 974 330**

Redovisade värden byggnader

6 233 848

5 883 040

Redovisade värden mark

91 290

91 290

Fastighetsbeteckning: Tjädern 11

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	9 400 000	2 568 000	11 968 000	11 968 000
Lokaler	1962	604 000	241 000	845 000	845 000
		10 004 000	2 809 000	12 813 000	12 813 000

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

Fastighetsinteckning

4 574 000

4 574 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**4 574 000****4 574 000****Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

8 822

8 377

Övrig skattefordran

13 396

13 396

22 218**21 773****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

30 874

29 573

Förutbetalad kabel-TV och bredband

5 200

5 200

Upplupna ränteintäkter

0

692

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

525

0

36 599**35 465****Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,00%	2023-01-09	0	300 000
			0	300 000

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

2023-12-31

2022-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	5,74%	2024-03-01	1 156 948	20 000
Stadshypotek AB	5,74%	2024-03-01	1 199 928	13 560
			2 356 876	33 560

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 2 356 876

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 356 876**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 5,74%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 134 240

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 189 076

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	186 806	163 274
Avsättning	39 996	39 996
Uttag	-46 583	-16 464
	180 219	186 806

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 084	1 059
Arbetsgivaravgifter	1 136	1 110
	2 220	2 169

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	37 435	39 454
Upplupna räntekostnader	10 898	8 189
Förutbetalda årsavgifter och hyror	108 946	115 713
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	113 388
	157 279	276 744

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Patrik Karlsson

Sara Bernestål

Maria Fredriksson

Marita Jakobsson

Veronica Enström

Daniel Johansson

Mikael Blixt

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

Benn Werner
Revisor vald av föreningsstämman

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Transaktion 09222115557514486682



Signerat PK, MF, MJ, MB, SB, VE, DJ, BW, SA

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tjädern i Vara, org.nr. 768400-0792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tjädern i Vara 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Tjädern i Vara 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Vara

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Benn Werner
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

PATRIK KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 17:05:38



MARIA FREDRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 18:52:34



MARITA JAKOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 12:11:15



MIKAEL BLIXT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 18:56:03



SARA BERNESTÅL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 18:40:01



VERONICA ENSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 18:45:48



DANIEL JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 15:14:57



BENN WERNER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 16:35:39



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 10:24:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

BENN WERNER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 18:37:52



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 10:25:28



HSB – där möjligheterna bor

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.