



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Sälgen i Tibro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Sälgen med säte i Tibro org.nr. 766600-0687 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-08-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Tibro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sälgen 14	1954-09-09	1956

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skaraborg (Söderberg & Partners). I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	78
30	garageplatser	465
44	p-platser	0
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 744
Totalt 141 objekt		4 287

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 38 st 2 rok, 10 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Alexander Nicklasson	Ordförande
Åke Mohlin	Ledamot
Ann-Christin Frendegard	Ledamot
Lena Jansson	Ledamot
Bo Johansson	Ledamot
Helen Antonsson	Ledamot, utsedd av HSB NG

Vid kommande ordinarie föreningsstämma går mandatperioden ut för Lena Jansson och Bo Johansson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Christin Frendegard, Lena Jansson och Alexander Nicklasson.

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

Valberedning har varit: Bo Johansson (sammankallande), Anders Johansson samt Mikael Bye, valda vid föreningsstämman.

Vicevärdar har Ann-Christin Frendegard, Lena Jansson och Alexander Nicklasson varit.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 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 2023-06-19.

Under året har vi fokuserat en del på undercentralen för fjärrvärme. Ett nytt filter har installerats för att rena systemet och en mindre ombyggnad av varmvattencirkulationen har genomförts.

Föreningens miljöstation har byggts ut och blivit mer än dubbelt så stor som innan. Detta medför att vi kan återvinna mer och fler typer avfallsprodukter inom vårt närområde.

Föreningen har senaste åren genomfört följande större åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2022	Byte av låssystem
2018	Byte av balkongdörrar
2016	Målning av trapphus
2015	Byte av samtliga termostat ventiler
2024	Installation av filter och ombyggnad varmvattencirkulation
2024	Byggt ut miljöstation

Föreningens preliminära underhållsplan närmsta 5 åren (revideras årligen av HSB och styrelsen):

te

Årtal	Åtgärd
2025	Renovering av ytskikt, träpanel, tegelfogar, sockel och strykning av träfönster
2026	Byte av vipportar
2028	Byte av fönster
2027	Byte av värmeväxlare och cirkulationspump
2030	Omläggning av asfalt
2030	Byte av balkongräcken
2030	Byte av betongpannor
2030	Byte av dörrar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67, varav 66 innehar bostadsrätt. Under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 68, varav 67 innehar bostadsrätt. Örig medlem är HSB norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	222	205	220	232	242
Skuldsättning, kr/kvm	2 323	2 779	2 871	2 934	2 997
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 660	2 845	2 939	3 003	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	213	212	198	194	173
Årsavgifter, kr/kvm	861	812	752	741	712
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	89	94	0
Totala intäkter, kr/kvm	812	846	824	770	739
Nettoomsättning, tkr	3 476	3 243	3 000	2 950	2 832
Resultat efter finansiella poster, tkr	490	203	157	529	570
Soliditet, %	25	22	20	19	16

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.

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	92 945	0	0	92 945
Underhållsfond, kr	2 898 727	0	228 876	3 127 602
S:a bundet eget kapital, kr	2 991 672	0	228 876	3 220 547
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-82 076	203 064	-228 876	-107 888
Årets resultat, kr	203 064	-203 064	489 937	489 937
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	120 988	0	261 061	382 049
S:a eget kapital, kr	3 112 660	0	489 937	3 602 596

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 325 000 kr samt ianspråktagande skett med 96 124 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	120 988
Årets resultat, kr	489 937
Reservation till underhållsfond, kr	-325 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	96 124
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	382 049

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	382 049

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	489 937 kr
Avsättning till underhållsfond	-325 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>96 124 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-228 876 kr
Resultat efter fondförändring	261 061 kr

✍

RESULTATRÄKNING

2024-01-012023-01-01

2024-12-312023-12-31

Rörelseintäkter			
Omsättning netto	Not 2	3 475 885	3 240 150
Övriga rörelseintäkter		3 499	2 903
Summa Rörelseintäkter		3 479 384	3 243 053
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 965 134	-2 093 349
Övriga externa kostnader	Not 4	-74 638	-61 234
Personalkostnader	Not 5	-165 917	-141 574
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-367 406	-359 590
Summa Rörelsekostnader		-2 573 095	-2 655 747
Rörelseresultat		906 289	587 306
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70 554	31 321
Räntekostnader och liknande resultatposter		-486 907	-415 563
Summa Finansiella poster		-416 353	-384 242
Resultat efter finansiella poster		489 937	203 064
Resultat före skatt		489 937	203 064
Årets resultat		489 937	203 064

~

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	10 687 875	11 055 281
Summa Materiella anläggningstillgångar		10 687 875	11 055 281
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel HSB Norra Götaland		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		10 688 375	11 055 781

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 151	172
Aktuell skattefordran		746	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	1 457 654	1 185 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		124 576	121 467
Summa Kortfristiga fordringar		1 586 127	1 307 497
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		2 000 000	2 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 000 000	2 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		44	44
Summa Kassa och bank		44	44
Summa Omsättningstillgångar		3 586 171	3 307 540
Summa Tillgångar		14 274 545	14 363 321



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	92 945	92 945
Fond för yttre underhåll	3 127 602	2 898 727
Summa Bundet eget kapital	3 220 547	2 991 672

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-107 888	-82 076
Årets resultat	489 937	203 064
Summa Fritt eget kapital	382 049	120 988

Summa Eget kapital

3 602 596

3 112 660

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 8	9 959 881	10 650 007
Leverantörsskulder		299 996	236 297
Skatteskulder		0	7 632
Övriga kortfristiga skulder	Not 9	55 538	51 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	356 534	305 527
Summa Kortfristiga skulder		10 671 949	11 250 662

Summa Skulder

10 671 949

11 250 662

Summa Eget kapital och skulder

14 274 545

14 363 322

a

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01

2023-01-01

2024-12-31

2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	906 289	587 306
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	367 406	359 590
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	367 406	359 590
Erhållen ränta	70 554	31 321
Erlagd ränta	-451 385	-397 954
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	892 865	580 263
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-64 373	-18 126
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	75 892	61 315
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	11 519	43 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten	904 384	623 453
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-690 126	-353 415
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-690 126	-353 415
Årets kassaflöde	214 258	270 038
Likvida medel vid årets början	3 171 274	2 901 237
Likvida medel vid årets slut	3 385 532	3 171 274

PK

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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.

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:

20-100 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott vid årets slut

13 001 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under

räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övrigt

Då ny mall för årsredovisningen används avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Omsättning netto	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 222 912	3 039 674
	Hyror lokaler	45 972	29 988
	Hyror garage och parkeringsplatser	181 362	174 222
	Hyror förbrukningsbaserad	9 581	0
	Övriga primära intäkter	28 745	23 218
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 488 572	3 267 102
	Hysesbortfall	-12 687	-27 850
	<i>Summa</i>	-12 687	-27 850
	<i>Omsättning netto</i>	3 475 885	3 239 252
Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-338 156	-296 244
	Reparationer	-35 691	-208 683
	Planerat underhåll	-96 125	-221 287
	El	-121 220	-109 283
	Uppvärmning	-504 246	-442 666
	Vatten	-289 030	-261 681
	Sophämtning	-99 848	-84 966
	Fastighetsförsäkring	-38 672	-35 479
	Kabel-TV och bredband	-170 064	-170 064
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-91 494	-91 494
	Förvaltningsavtalskostnader	-178 381	-171 502
	Övriga driftkostnader	-2 208	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 965 135	-2 093 349
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-2 390
	Administrationskostnader	-525	-1 191
	Extern revision	-14 000	-11 500
	Medlemsavgifter	-33 317	-31 841
	Föreningsverksamhet	-10 952	-4 812
	Övriga förvaltningskostnader	-15 844	-9 500
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-74 638	-61 234

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-67 083	-71 496
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Vicevärdsarvode	-50 808	-42 000
	Övriga arvoden	-17 250	0
	Sociala avgifter	-29 776	-26 328
	Övriga personalkostnader	0	-750
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-165 917	-141 574
Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 941 042	19 941 042
	Ingående anskaffningsvärde mark	143 000	143 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	20 084 042	20 084 042
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 028 762	-8 669 172
	Årets avskrivningar	-367 406	-359 591
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 396 168	-9 028 763
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 687 874	11 055 279
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 400 000	23 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	455 000	455 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 778 000	4 778 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	241 000	241 000
	<i>Summa</i>	28 874 000	28 874 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	18 244 500	18 244 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	18 244 500	18 244 500
Not 7	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 385 488	1 171 231
	Övriga fordringar	72 166	14 627
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 457 654	1 185 858

Not 8 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,06%	2025-10-30	4 309 881	151 220
Stadshypotek AB	3,12%	2025-09-30	5 650 000	0
			9 959 881	151 220
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			9 959 881	
Kortfristig del			9 959 881	

Not 9 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder		
Arbetsgivaravgifter	5 568	3 356
Källskatt	6 907	4 824
Inre fond	36 468	36 468
Övriga kortfristiga skulder	6 595	6 550
Summa Övriga skulder	55 538	51 198

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

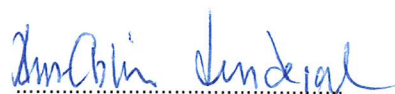
2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	274 806	268 508
Upplupna räntekostnader	61 041	25 519
Övriga upplupna kostnader	20 687	11 500
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	356 534	305 527

Tibro den 2025 -03 -26


Alexander Nicklasson


Lena Jansson


Ann-Christin Frendegard


Åke Mohlin


Bo Johansson


Helen Antonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2025 - 04 - 14


Lena Linder
Revisor vald av föreningsstämman


BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksföbund
Fiola Rexhepi

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sälgen i Tibro, org.nr. 766600-0687

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sälgen i Tibro för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

te

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 Sälgen i Tibro för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Göteborg den 14 / 4 2025



Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lena Linder
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 stadgarna 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

Stadgarna 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.