



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Stavahagen i Askersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Stavahagen i Askersund med säte i Hallsberg org.nr. 716411-7157 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Askersund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
HAGA	1989-01-01	1989

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i trygg hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2671
14	garageplatser	0
13	p-platser	0
Totalt 63 objekt		2671

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 20 st 3 rok, 4 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Robert Carlsson	Ordförande	1900-01-01	
Gun-Britt Danielsson	Ledamot	2020-06-24	
Kent Lundqvist	Ledamot	2022-06-09	2023-06-26
Börje Nordin	Ledamot	2023-06-26	
John Evald Södergren	Ledamot	2018-08-22	
Hans Muckenhirn	Ledamot	2018-08-22	
Christina Gundersson	Ledamot	1900-01-01	
Jens Andersson	Ledamot	2023-06-26	
Thomas Edgren	Ledamot	2018-08-22	2023-06-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Robert Carlsson, Gunbritt Danielsson, Jens Andersson.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Börje Nordin, John Evald Södergren, Christina Gundersson, Thomas Edgren och Robert Carlsson.

Revisorer har varit: Ingegerd Sturve vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Jaakko Kenkilä (sammankallande), Iza-Bella Axeke, Solveig Andersson samt Kerstin Lundqvist Lantz, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2023-10-03.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-07.

köpt 3 robot gräsklippare, bättrings målat.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Målning

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

Målning ev byte altan dörrar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	310	337	360	351
Skuldsättning, kr/kvm	5 252	5 322	5 497	5 614
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 252	5 322	5 497	5 614
Räntekänslighet, %	6	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	226	226	217	187
Årsavgifter, kr/kvm	910	875	858	841
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	927	883	864	846
Nettoomsättning, tkr	2 456	2 356	2 307	2 258
Resultat efter finansiella poster, tkr	285	363	463	501
Soliditet, %	33	32	31	29

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	1 724 999	0	0	1 724 999
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 715 767	0	-35 344	1 680 423
S:a bundet eget kapital, kr	3 440 766	0	-35 344	3 405 422
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 360 229	363 092	35 344	3 758 665
Årets resultat, kr	363 092	-363 092	285 009	285 009
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 723 321	0	320 353	4 043 674
S:a eget kapital, kr	7 164 087	0	285 009	7 449 096

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 66 000 kr samt ianspråktagande skett med 101 344 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	3 723 321
Årets resultat, kr	285 009
Reservation till underhållsfond, kr	-66 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	101 344
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 043 674

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 043 674

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	2 456 154	2 356 222
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 888	1 482
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 476 042	2 357 704
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 093 868	-1 026 829
Underhåll enligt plan	Not 5	-101 345	-94 818
Övriga externa kostnader	Not 6	-134 503	-138 908
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-105 117	-100 152
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-442 052	-441 221
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 876 885	-1 801 927
RÖRELSERESULTAT		599 157	555 777
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		100 375	47 817
Räntekostnader och liknande resultatposter		-414 273	-240 502
Övriga finansiella poster		-250	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-314 148	-192 685
ÅRETS RESULTAT		285 009	363 092

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	17 601 615	18 043 667
Summa materiella anläggningstillgångar		17 601 615	18 043 667
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 602 115	18 044 167
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 081 191	767 241
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	34 197	13 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	35 594	39 694
Summa kortfristiga fordringar		1 150 981	820 844
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 600 000	3 300 000
Summa kortfristiga placeringar		3 600 000	3 300 000
Summa omsättningstillgångar		4 750 981	4 120 844
SUMMA TILLGÅNGAR		22 353 096	22 165 011

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 724 999	1 724 999
Fond för yttre underhåll		1 680 423	1 715 767
Summa bundet eget kapital		3 405 422	3 440 766
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 758 665	3 360 229
Årets resultat		285 009	363 092
Summa fritt eget kapital		4 043 674	3 723 321
Summa eget kapital		7 449 096	7 164 087
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	0	7 036 920
Summa långfristiga skulder		0	7 036 920
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	14 027 920	7 178 588
Medlemmarnas inre fond	Not 15	414 299	379 941
Leverantörsskulder		119 728	162 675
Aktuell skatteskuld	Not 16	5 135	4 818
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	39 816	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	297 103	237 983
Summa kortfristiga skulder		14 904 001	7 964 004
Summa skulder		14 904 001	15 000 924
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 353 096	22 165 011

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	599 157	555 777
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	442 052	441 221
Övriga poster	0	0
	<u>1 041 209</u>	<u>996 998</u>
Erhållen ränta	100 375	36 200
Erlagd ränta	-414 273	-241 548
Övriga poster	-250	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>727 061</u>	<u>791 650</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 187	-5 783
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	90 665	50 999
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>801 539</u>	<u>836 866</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter		-201 250
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-201 250</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-187 588	-468 268
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-187 588</u>	<u>-468 268</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	613 951	167 348
Likvida medel vid årets början	4 067 241	3 899 893
Likvida medel vid årets slut	<u>4 681 191</u>	<u>4 067 241</u>
	613 950	167 348

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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt 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:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 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.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 13 380 397,00 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	2 431 716	2 338 236
Hysesintäkt garage och bilplatser	91 020	84 375
Avsatt till inre fond	-71 700	-71 700
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 125	5 308
Övriga primära intäkter och ersättningar	-8	3
	2 456 154	2 356 222
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	18 538	0
Kundbonus	1 350	1 482
	19 888	1 482
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-45 134	-43 459
El	-72 996	-110 926
Uppvärmning	-343 663	-321 691
Vatten	-186 789	-169 974
Renhållning	-50 007	-44 637
TV, bredband, iptelefoni	-96 423	-94 804
Förvaltningskostnader	-174 468	-120 021
Försäkringar	-61 085	-52 162
Fastighetsskatt	-54 428	-54 428
Övriga driftskostnader	-8 875	-14 727
	-1 093 868	-1 026 829
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-101 345	-94 818
	-101 345	-94 818
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 250	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-79 573	-76 410
Kostnader överlåtelse och panter	-4 684	-5 795
Föreningsverksamhet	-17 218	-24 142
Kontorsutrustning och -material	-3 125	-4 503
Förbrukningsinventarier	-4 253	-3 283
Medlemsavgifter HSB	-14 400	-14 400
	-134 503	-138 908
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-58 935	-45 539
Vicevärdsarvode	0	-11 698
Övriga arvoden	-31 679	-26 696
Övriga personalkostnader	-58	0
Revisionsarvode	0	-1 365
Sociala avgifter	-14 446	-14 854
	-105 117	-100 152
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-442 052	-441 221
	-442 052	-441 221

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2109	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 268 626	24 067 376
Omklassificering	93 095	0
Årets investering byggnader	-93 095	201 250
Ingående anskaffningsvärde mark	627 000	627 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 895 626	24 895 626
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-5 851 959	-5 410 738
Årets avskrivningar byggnader	-442 052	-441 221
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 294 011	-5 851 959
Nedskrivning byggnader	-1 000 000	-1 000 000
Utgående redovisat värde	17 601 615	18 043 667
Redovisade värden byggnader	16 974 615	17 416 667
Redovisade värden mark	627 000	627 000

Fastighetsbeteckning: Haga 1:6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1989	14 000 000	3 006 000	17 006 000	17 006 000
Lokaler	1989	200 000	141 000	341 000	341 000
		14 200 000	3 147 000	17 347 000	17 347 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	23 003 000	23 003 000
Summa ställda säkerheter	23 003 000	23 003 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	31 365	12 427
Övriga kortfristiga fordringar	2 832	1 482
	34 197	13 909

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteutgifter	11 700	18 150
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 894	21 544
	35 594	39 694

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Kapitalplacering	3,90%	2024-03-01	3 600 000	3 300 000
			3 600 000	3 300 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebestämmelse	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,51%	2024-10-30	7 036 920	78 188
Stadshypotek		3,95%	2024-05-02	6 991 000	120 000
				14 027 920	198 188

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 14 027 920

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **14 027 920**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,73%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 792 752

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 13 036 980

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	379 941	358 406
Avsättning	71 700	71 700
Uttag	-37 341	-50 165
	414 299	379 941

2023-12-31

2022-12-31

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

5 135

5 135

4 818

4 818

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt

25 830

0

Arbetsgivaravgifter

13 986

0

39 816

0

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader

76 546

28 259

Förutbetalda årsavgifter och hyror

210 757

199 924

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9 800

9 800

297 103

237 983

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Börje Nordin

Christina Gundersson

Gun-Britt Danielsson

Hans Muckenhirn

Jens Andersson

John Evald Södergren

Robert Carlsson

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

Ingegerd Sturve

Revisor vald av föreningsstämman

Niclas Wärenfeldt

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stavahagen i Askersund, org.nr. 716411-7157

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stavahagen i Askersund 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. Revisorenas 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 Brf Stavahagen i Askersund 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 provar 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.

Askersund

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingegerd Sturve
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Stavahagen i Askersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROBERT CARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 16:33:28



HANS MUCKENHIRN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 10:12:39



JENS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 12:41:25



BÖRJE NORDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 09:03:13



JOHN EVALD SÖDERGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 18:37:09



CHRISTINA GUNDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 17:00:38



GUN-BRITT DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 17:06:05



INGEGERD STURVE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-11 kl. 19:41:51



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 11:14:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Stavahagen i Askersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGEGERD STURVE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-11 kl. 19:43:02



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 11:16:02



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.