



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Sågverket i Sjötorp

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Sågverket i Sjötorp med säte i Mariestad org.nr. 716410-5103 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mariestad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sjötorp 2:303	1989-03-07	1991
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
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1688
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	132
Totalt 22 objekt		1820

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 2 rok, 10 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Håkan Fallgren	Ordförande	2023-05-22	
Per-Olof Bertil Sehlstedt	Ordförande	2021-06-21	2023-02-15
Kerstin Öster	Ordförande	2023-02-16	2023-05-22
Kerstin Öster	Ledamot	2012-07-09	
Christina Widepalm	Ledamot	2020-06-11	
Conny Wallberg	Ledamot	2012-07-09	
Lena Christina Sehlstedt	Ledamot	2023-05-22	
Magnus Persson	Ledamot	2022-05-22	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Fallgren, Kerstin Öster, Christina Widepalm, Lena Christina Sehlstedt samt Magnus Persson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christina Widepalm, Håkan Fallgren och Kerstin Öster.

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

Valberedning har varit: Lena Christina Sehlstedt (sammankallande) och Gunilla André, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar det löpande underhållsbehovet och en investeringsplan som redovisar större åtgärder med åtföljande finansiering. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-19. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under året har utbyte av samtliga bostäders värmepumpar (pannor) genomförts. Föreningen har anlitat företag som genomfört takvård omfattande tvättning och målning.

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

Fortsätter undersökning av installation av laddplatser.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 1 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	380	405	381	388	375
Skuldsättning, kr/kvm	2 870	3 028	3 192	3 740	3 885
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 870	3 028	3 192	3 740	3 885
Räntekänslighet, %	4	4	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	56	56	53	50	53
Årsavgifter, kr/kvm	721	700	681	681	681
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100	100	100	99
Totala intäkter, kr/kvm	725	702	683	682	687
Nettoomsättning, tkr	1 312	1 277	1 243	1 242	1 250
Resultat efter finansiella poster, tkr	-759	124	473	486	404
Soliditet, %	44	47	45	39	35

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för 2023 en förlust på 759 tkr. Den kan förklaras med att föreningen under året har utfört ett omfattande underhåll avseende värmesystem och tak. För att motverka framtida förluster och säkra upp föreningens kapital så tog styrelsen i samband med budgetarbetet inför 2024 beslut om en höjning av avgifterna med 15%.

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	1 554 995	0	0	1 554 995
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 891 929	0	-603 998	2 287 931
S:a bundet eget kapital, kr	4 446 924	0	-603 998	3 842 926
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	447 350	123 734	603 998	1 175 082
Årets resultat, kr	123 734	-123 734	-758 976	-758 976
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	571 084	0	-154 978	416 106
S:a eget kapital, kr	5 018 008	0	-758 976	4 259 032

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 634 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 237 998 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	571 084
Årets resultat, kr	-758 976
Reservation till underhållsfond, kr	-634 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 237 998
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	416 106

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	416 106

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	1 312 661	1 276 731
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 700	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 320 361	1 276 731
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 596 038	-722 416
Övriga externa kostnader	Not 5	-94 650	-126 517
Personalkostnader	Not 6	-25 366	-21 125
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-220 153	-220 153
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 936 207	-1 090 211
RÖRELSERESULTAT		-615 846	186 521
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		857	1 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 988	-63 786
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-143 131	-62 786
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-758 976	123 734
ÅRETS RESULTAT		-758 976	123 734

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	9 027 357	9 247 510
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 027 357</u>	<u>9 247 510</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 027 857</u>	<u>9 248 010</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		625	0
Övriga fordringar	Not 10	712 298	1 476 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	35 607	34 277
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>748 530</u>	<u>1 510 838</u>
Kassa och bank	Not 12	120	126
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>120</u>	<u>126</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>748 651</u>	<u>1 510 965</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 776 507</u>	<u>10 758 974</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 554 995	1 554 995
Fond för yttre underhåll	2 287 931	2 891 929
Summa bundet eget kapital	3 842 926	4 446 924
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 175 082	447 350
Årets resultat	-758 976	123 734
Summa fritt eget kapital	416 106	571 084
Summa eget kapital	4 259 032	5 018 008
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 0	0
Summa långfristiga skulder	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	5 222 958	5 510 958
Leverantörsskulder	71 372	43 512
Skatteskulder	16 735	39 120
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 14 383	13 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 192 027	134 051
Summa kortfristiga skulder	5 517 475	5 740 966
Summa skulder	5 517 475	5 740 966
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 776 507	10 758 974

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-615 846	186 521
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	220 153	220 153
	-395 693	406 674
Erhållen ränta	857	1 000
Erlagd ränta	-143 988	-63 786
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-538 823	343 887
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 999	-3 902
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	64 509	50 664
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-476 313	390 649
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-288 000	-298 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-288 000	-298 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-764 313	92 649
Likvida medel vid årets början	1 466 257	1 373 607
Likvida medel vid årets slut	701 944	1 466 257
	-764 313	92 649

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnader:	70 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 903 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 207 428	1 172 196
Årsavgifter lokaler	103 408	100 396
Årsavgift el	1 200	1 200
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	0	36
Övriga primära intäkter och ersättningar	625	2 903
	1 312 661	1 276 731
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Vinst vid avyttring anläggningstillgång	7 700	0
	7 700	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-14 782	-24 202
El	-9 227	-11 660
Vatten	-93 198	-89 491
Renhållning	-34 180	-33 460
TV, bredband, iptelefoni	-26 520	-22 100
Förvaltningskostnader	-56 961	-41 991
Försäkringar	-49 227	-32 900
Fastighetsskatt	-70 965	-70 965
Periodiskt underhåll	-1 237 998	-392 415
Övriga driftskostnader	-2 980	-3 231
	-1 596 038	-722 416
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-1 237 998	-392 415
	-1 237 998	-392 415
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 000	-10 894
Övriga förvaltningskostnader	-67 135	-63 614
Konsulter	0	-33 538
Förbrukningsinventarier	0	-3 790
Medlemsavgifter HSB	-14 170	-13 611
Stämma och styrelse	-1 345	-1 070
	-94 650	-126 517
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Arvode till styrelsen	-21 100	-18 400
Revisionsarvode	-1 000	-1 000
Sociala avgifter	-3 266	-1 725
	-25 366	-21 125
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-220 153	-220 153
	-220 153	-220 153

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

17 844 183

17 844 183

Ingående anskaffningsvärde mark

936 729

936 729

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**18 780 912****18 780 912****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-9 533 402

-9 313 249

Årets avskrivningar byggnader

-220 153

-220 153

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-9 753 555****-9 533 402****Utgående redovisat värde****9 027 357****9 247 510**

Redovisade värden byggnader

8 090 628

8 310 781

Redovisade värden mark

936 729

936 729

Fastighetsbeteckning:

Mariestad Sjötorp 2:303

Taxeringsvärde**Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder småhus

1991

6 306 000

3 156 000

9 462 000

9 462 000

6 306 000**3 156 000****9 462 000****9 462 000****Ställda säkerheter****2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

17 921 000

17 921 000

varav i eget förvar

-5 249 000

-5 249 000

Summa ställda säkerheter**12 672 000****12 672 000****Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

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

Avräkning HSB

701 823

1 466 130

Skattekonto

10 475

10 431

712 298**1 476 561****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

35 607

34 277

35 607**34 277****Not 12 KASSA OCH BANK**

Kassa

120

126

120**126**

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	5,25%	2024-02-02	694 860	120 000
Stadshypotek AB	5,05%	2024-01-02	2 026 079	40 000
Stadshypotek AB	4,85%	2024-03-01	2 502 019	138 000
			5 222 958	298 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 5 222 958

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 222 958**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 4,98%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 192 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 732 958

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	6 630	5 820
Arbetsgivaravgifter	3 265	1 827
Övriga kortfristiga skulder	4 488	5 678
	14 383	13 325

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	40 663	6 731
Förutbetalda årsavgifter och hyror	139 864	116 820
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 500	10 500
	192 027	134 051

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Håkan Fallgren

.....
Christina Widepalm

.....
Lena Christina Sehlstedt

.....
Kerstin Öster

.....
Magnus Persson

.....
Conny Wallberg

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

Bo Öster
Revisor vald av föreningsstämman

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sägverket i Sjötorp, org.nr. 716410-5103

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sägverket i Sjötorp för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Sägverket i Sjötorp för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Mariestad

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Öster
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

HÅKAN FALLGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 11:57:41



CONNY WALLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 08:26:33



CHRISTINA WIDEPALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 21:48:02



MAGNUS PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 19:44:54



KERSTIN ÖSTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 20:43:59



LENA CHRISTINA SEHLSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 16:18:12



BO ÖSTER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 18:33:01



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 16:59:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

BO ÖSTER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 18:26:40



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 16:59:26



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 föreningsstämmans 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.